

შპს „ტიბინი დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

თბილისი

2024

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	4
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	5
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7
1. ძირითადი ინფორმაცია	7
2. საქართველოს ბიზნეს-გარემო	7
3. მომზადების საფუძველი და ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა	7
4. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	13
5. მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	13
6. გადახდილი ავანსები	14
7. სახელშეკრულებო აქტივი	14
8. მარაგები	15
9. წინასწარ გადახდილი გადასახადები	15
10. სხვა მიმდინარე აქტივები	15
11. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები	16
12. სახელშეკრულებო ვალდებულება	17
13. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი	17
14. ამონაგები	18
15. თვითღირებულება	18
16. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	18
17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან	19
18. საანგარიშგებო პერიოდის მნიშვნელოვანი მოვლენები	20
19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება	20

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ერთეული: 1 ლარი)

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	შენიშვნა
მიმდინარე აქტივები:				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2 143 629	3 702 209	1 999 372	4
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	230 999	87 161	4 885	5
გადახდილი ავანსები	2 201 184	1 823 042	664 535	6
სახელშეკრულებო აქტივი	17 495 105	5 019 025	10 001 994	7
მარაგები	8 502 837	6 850 912	4 652 556	8
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	2 097 567	746 231	1 100 283	9
სხვა მიმდინარე აქტივები	24 101	3 778	5 917	10
მიმდინარე აქტივები სულ:	32 695 422	18 232 356	18 429 543	
გრძელვადიანი აქტივები :				
ძირითადი საშუალებები	3 645 139	3 766 190	3 265 586	11
გრძელვადიანი აქტივები სულ:	3 645 139	3 766 190	3 265 586	
აქტივები სულ:	36 340 561	21 998 547	21 695 129	
მიმდინარე ვალდებულებები:				
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	97 306	23 042	14 815	
სახელშეკრულებო ვალდებულება	20 164 491	5 141 007	10 845 004	12
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	2 884 790	1 635 132	619 403	13
გადასახდელი პროცენტები	12 881	31 720	-	
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	17 019	6 622	5 038	
მიმდინარე ვალდებულებები სულ:	23 176 488	6 837 524	11 484 261	
გრძელვადიანი ვალდებულებები:				
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	1 655 443	3 974 503	1 018 897	13
გრძელვადიანი ვალდებულებები სულ:	1 655 443	3 974 503	1 018 897	
ვალდებულებები სულ:	24 831 930	10 812 027	12 503 158	
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	3 634 385	5 772 575	5 772 575	
დამატებითი კაპიტალი	110 983	89 128	89 128	
გაუნაწილებელი მოგება	7 763 263	5 324 817	3 330 268	
მ.შ მიმდინარე წლის მოგება	2 438 446	1 994 549	2 391 018	
კაპიტალი სულ:	11 508 631	11 186 520	9 191 971	
ვალდებულებები და კაპიტალი სულ:	36 340 561	21 998 547	21 695 129	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 30 იანვარს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ერთეული: 1 ლარი)

	2022	2021	შენიშვნა
ამონაგები	11 807 245	6 927 160	14
თვითღირებულება	(8 585 734)	(4 085 279)	15
საერთო მოგება	3 221 512	2 841 881	
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	62 237	7 790	
მიწოდების ხარჯები	(51)	(14 860)	
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(719 312)	(497 442)	16
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(232)	(351 526)	
მოგება საოპერაციო საქმიანობიდან	2 564 153	1 985 844	
საპროცენტო შემოსავლები	18 921	8 458	
საპროცენტო ხარჯები	(224 136)	(138 770)	
მოგება / (ზარალი) საკურსო სხვაობებიდან	121 515	129 777	
სხვა არასაოპერაციო მოგება / (ზარალი)	(42 007)	9 240	
ზარალი არასაოპერაციო საქმიანობიდან	(125 707)	8 705	
მოგება დაბეგვრამდე:	2 438 446	1 994 549	
მოგება დაბეგვრის შემდეგ :	2 438 446	1 994 549	
სულ პერიოდის სხვა სრული შემოსავალი, გადასახადის გამოკლებით:			
სულ საანგარიშო პერიოდის სრული მოგება:	2 438 446	1 994 549	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 30 იანვარს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ერთეული: 1 ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი კაპიტალი	გაუნაწილ. მოგება / დაუფარავი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 31.12.2020-თვის	5 772 575	89 128	3 330 268	9 191 971
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება			1 994 549	1 994 549
საწესდებო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)				-
დამატებითი კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)				-
ნაშთი 31.12.2021-თვის	5 772 575	89 128	5 324 817	11 186 520
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება			2 438 446	2 438 446
საწესდებო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	(2 138 190)			(2 138 190)
დამატებითი კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)		21 854		21 854
ნაშთი 31.12.2022-თვის	3 634 385	110 983	7 763 263	11 508 631

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 30 იანვარს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ერთეული: 1 ლარი)

	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მყიდველებისა და დამკვეთებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები	15 437 120	7 929 804
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(10 622 768)	(7 304 261)
გაცემული შრომის ანაზღაურება	(877 198)	(1 195 787)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	(2 035 800)	(778 855)
გადახდილი მოგების გადასახადი		
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	(39 628)	(37 163)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საოპერაციო საქმიანობიდან	1 861 726	(1 386 263)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:		
ძირითადი საშუალებებისა და სხვა გრძელვადიანი აქტივების შეძენა	(248 755)	(688 676)
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან შემოსულობანი	145 152	10 000
სესხების გაცემა		(675 697)
გაცემული სესხების დაბრუნება		378 495
მიღებული პროცენტები	18 921	1 070
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები		7 186
სხვა არასაოპერაციო გასავლები		(819)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საინვესტიციო საქმიანობიდან	(84 681)	(968 441)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:		
შემოსულობანი აქციების ემისიისაგან / კაპიტალის ზრდისაგან		
საკუთარი აქციების გამოსყიდვა ან გაცემები კაპიტალის შემცირების გამო	(1 033 038)	
სესხების აღება	827 340	4 751 602
სესხების დაფარვა	(2 568 975)	(590 702)
გადახდილი პროცენტები	(242 975)	(105 139)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საფინანსო საქმიანობიდან	(3 017 649)	4 055 760
ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული ზრდა / კლება (ნეტო)	(317 975)	1 780
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი:	(1 558 580)	1 702 837
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის დასაწყისისათვის:	3 702 209	1 999 372
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის ბოლოსათვის:	2 143 629	3 702 209

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 30 იანვარს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

1. ძირითადი ინფორმაცია

შპს „ტიბინი დეველოპმენტი“ (შემდგომში – კომპანია) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია დარეგისტრირებულია 2018 წლის 1 თებერვალს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია 400229070. იურიდიული მისამართია საქართველო, თბილისი, გლდანის რაიონი, აკაკი ვასაძის ქუჩა, N7, საოფისე ფართი N 9. კომპანიის ხელმძღვანელი არის ნატო თოგოშვილი, 06001003963 /საქართველო/.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა, დეველოპერული საქმიანობა, ასევე, სხვა საქმიანობა, რომელიც არ არის აკრძალული საქართველოს კანონმდებლობით.

კომპანიის ოფისი მდებარეობს მისამართზე: საქართველო, თბილისი, გლდანის რაიონი, აკაკი ვასაძის ქუჩა, N 7, საოფისე ფართი N 9.

კომპანიის პარტნიორები არიან:

შპს „ტიბინი ჯგუფი“, ს/ნ 406117492 /საქართველო/ – წილის 66%;
ფიზიკური პირი ილია როშინ, პ/ნ 71N0874370, /რუსეთის ფედერაცია/ - წილის 34%.

შპს „ტიბინი ჯგუფი“-ს პარტნიორები არიან:

ფიზიკური პირი ზურაბ ახალაია, 01701128641, 53N0487419 /საქართველო, რუსეთის ფედერაცია/ - წილის 50%;

ფიზიკური პირი იაჰია აუდახი, 71N1971919 /რუსეთის ფედერაცია/ - წილის 50%

2. საქართველოს ბიზნეს-გარემო

კომპანია საქმიანობას ეწევა საქართველოში და მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები.

საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას. განვითარებადი ქვეყნისთვის დამახასიათებელია ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, რაც ხშირად წარმოშობს საკითხებს, რომლებიც განსხვავებულად ინტერპრეტირდება სახელმწიფო ორგანოებისა და საქართველოში მოქმედი კომერციული კომპანიების მხრიდან.

3. მომზადების საფუძველი და ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ა) მომზადების ძირითადი საფუძველი

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, გამოყენებულია ამ თარიღის მდგომარეობით მოქმედი მსს ფასს (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის).

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

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის და პირვანდელი (ისტორიული) ღირებულების პრინციპის გათვალისწინებით.

მენეჯმენტის მოსაზრებით, ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას არ არსებობს კრიტიკული გადაწყვეტილებები, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ფინანსური ანგარიშგების მუხლებში აღიარებულ თანხებზე და არ არსებობს ვარაუდები და შესაძლო გაურკვევლობები, რომელიც შეიძლება შეიცავდეს არსებითი კორექტირებების მნიშვნელოვან რისკებს მომავალი ფინანსური წლის შედეგებზე.

ბ) საანგარიშგებო პერიოდი

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე. 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლის ბოლოს მდგომარეობით მონაცემები იგივეა, რაც მომდევნო წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მოყვანილი მონაცემები.

გ) წარდგენის ვალუტა და ერთეულის სიზუსტე

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები წარმოდგენილია ეროვნულ ვალუტაში. საქართველოს ეროვნულ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია 1 (ერთი) ლარის სიზუსტით.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლითი ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორისი სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო გაცვლითი კურსები 2022, 2021 და 2020 წლების ბოლო დღის მდგომარეობით:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
ლარი / 1 USD	2.702	3.0976	3.2766

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ მოცემულია ის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც მოხდა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადება.

ა) ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება საქონლის და მომსახურების გაყიდვიდან ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მისაღები ან მიღებული თანხის სამართლიანი ღირებულებით. ამონაგები აღიარდება, როდესაც არსებობს სარწმუნო მტკიცებულებები, როდესაც მყიდველს გადაეცემა მნიშვნელოვანი რისკები და საკუთრების უფლება საქონელზე, გაწეულია გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები და საიმედოდ შეფასებულია საქონლის შესაძლო უკან დაბრუნება.

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

ამონაგები აღიარდება შემდეგი წესით - საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო მდგომარეობით გაფორმებული ხელშეკრულებების ჯამური ღირებულებების ოდენობა (გადასახადების გარეშე) გამრავლებული მშენებლობაზე გაწეული სამუშაოების თვითღირებულებაზე და გაყოფილი სარეალიზაციო ფართების საპროგნოზო თვითღირებულებაზე, შემცირებული წინა პერიოდში აღიარებული ამონაგების თანხით (არსებობის შემთხვევაში).

ბ) არასაოპერაციო შემოსავლები და ხარჯები

კომპანიის არასაოპერაციო შემოსავალს წარმოადგენს ფინანსური შემოსავლები, ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება, დადებითი საკურსო სხვაობები და სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი.

კომპანიის ფინანსური შემოსავლები წარმოადგენს დეპოზიტებზე დარიცხული პროცენტის თანხებს.

კომპანიის არასაოპერაციო ხარჯს წარმოადგენს საპროცენტო ხარჯები, უარყოფითი საკურსო სხვაობები, საგადასახადო ჯარიმები/საურავები და სხვა არასაოპერაციო ხარჯები.

კომპანიის ფინანსური ხარჯები წარმოადგენს მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის თანხებს.

გ) გარიგებები უცხოურ ვალუტაში

გარიგებები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება კომპანიის შესაბამის ფუნქციონალურ 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 ფუნქციონალურ 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 საკურსო სხვაობა აისახება პერიოდის მოგებაში ან ზარალში.

დ) დასაქმებულ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები

თანამშრომელთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები აღიარდება განსაზღვრული შრომითი მოვალეობის შესრულების საფუძველზე არადისკონტირებული ღირებულებით და შესაბამისად აისახება ხარჯებში ან ემატება სხვა აქტივის თვითღირებულებას. ასანაზღაურებელი თანხა აღიარდება მოკლევადიანი ვალდებულების სახით, თუ კომპანიას გააჩნია ამ თანხის სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება წარსულში დაქირავებულ პირთაგან შესრულებული შრომითი ვალდებულების საფუძველზე და ეს ვალდებულებები შეიძლება შეფასდეს საიმედოდ.

ე) 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 ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

ახალი საგადასახადო სისტემიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს, როგორც წესი (გარდა იშვიათი გამონაკლისი შემთხვევებისა), 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.

2020 წელს საქართველოში მოგების გადასახადის განაკვეთი 15% შეადგენდა.

ვ) მარაგები

მარაგები შეფასებულია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების ღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით და შეიცავს დანახარჯებს, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან და სხვა დანახარჯებს, რომელიც მოიცავს მისი მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისათვის და სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული დანახარჯები, დაკავშირებული აქტივის გაყიდვასთან.

ზ) ძირითადი საშუალებები

კომპანია ძირითად საშუალებებს აღრიცხავს მათი თვითღირებულებით (ისტორიული ღირებულება) გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა.

კომპანია აღრიცხავს ცვეთას წრფივი მეთოდით, მათი სასარგებლო მომსახურების ხანგრძლივობის მიხედვით:

სასარგებლო მომსახურების ხანგრძლივობა	
ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	5-10 წელი
კომპიუტერული ტექნიკა	5 წელი
სამშენებლო მოწყობილობები, სპეციალური ინსტრუმენტები	6-7 წელი
სხვა ავტოტრანსპორტი	10 წელი
სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	6-7 წელი

ძირითადი საშუალებების შეძენის თვე ცვეთის დარიცხვის მიზნებისთვის აიღება როგორც სრული თვე, ხოლო ძირითადი საშუალების გასვლის თვე ცვეთის დარიცხვის დროს არ გაითვალისწინება.

ძირითადი საშუალება იცვითება იმ თვიდან, როდესაც ხდება მისი ექსპლუატაციაში გაშვება ან ის მზადაა დანიშნულებისამებრ ექსპლუატაციაში გაშვებისთვის.

შეკეთებასთან ან განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისთანავე და მათი ჩართვა ხდება პერიოდის საოპერაციო ხარჯებში, თუ არ არსებობს მათი კაპიტალიზაციის საფუძველი.

თ) ფინანსური ინსტრუმენტები

მსს ფასს-ის მე-11 განყოფილება - „ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები“, ეხება ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების კლასიფიკაციას, გაზომვას და აღიარებას.

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც წარმოშობს როგორც ერთი საწარმოს ფინანსურ აქტივს, ასევე მეორე საწარმოს ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

თავდაპირველი აღიარება

როდესაც ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება პირველად აღიარდება, საწარმომ ისინი უნდა შეაფასოს გარიგების ფასით (გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, ისეთი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისა გარდა, რომლებიც შემდგომში უნდა შეფასდეს რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით), თუ შეთანხმება, თავისი არსით, არ წარმოადგენს ფინანსურ ოპერაციას საწარმოსთვის (ფინანსური ვალდებულების დაფინანსება), ან მისი სახელშეკრულებო კონტრაქტისთვის (ფინანსური აქტივის დაფინანსება). შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციად მიიჩნევა, თუ გადახდა გადავადებულია ბიზნესის ჩვეულებრივი პირობებისგან განსხვავებული პირობებით, როგორცაა, მაგალითად, საქონლის ან მომსახურების მყიდველისთვის უპროცენტო კრედიტის მიცემა, ან დაფინანსება ხდება ისეთი საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც არ არის საბაზრო განაკვეთი, მაგალითად, დაქირავებული პირისთვის სესხის მიცემა უპროცენტოდ, ან საბაზრო განაკვეთზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთით. თუ შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, საწარმომ ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება უნდა შეაფასოს მომავალი გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით, რომელიც დისკონტირებულია მსგავსი სავალო ინსტრუმენტისთვის

გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

ი) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

კ) მოთხოვნები საქმიანობიდან და სხვა მიმდინარე მოთხოვნები

მოთხოვნები წარმოადგენენ ყველა მიმდინარე მოთხოვნებს მომსახურებიდან და მიწოდებიდან, წინასწარ გადახდილ გადასახადებსა და წინასწარ გაწეულ ხარჯებს.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული მოთხოვნების აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით და შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდით, გამოკლებული გაუფასურების დანაკარგი. დებიტორული დავალიანების გაუფასურების დანაკარგი ჩამოყალიბებულია, როდესაც არსებობს ობიექტური მტკიცებულებები, რომ კომპანია ვერ შეძლებს ყველა თანხის შეგროვებას მისაღები მოთხოვნების მიხედვით.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში რეზერვში ცვლილებების ოდენობა აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშებზე. ნებისმიერი მოთხოვნის ჩამოწერის ასახვა ხდება არსებული საექვო მოთხოვნების რეზერვის ანგარიშზე. ყველა სავაჭრო მოთხოვნა, პირდაპირ ჩამოიწერება და აღიარდება პერიოდის მოგება-ზარალში.

ლ) აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივი შეფასდება ყოველ ანგარიშგების დღეს იმ მიზნით, რომ განისაზღვროს არსებობს თუ არა მისი გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. ფინანსური აქტივი ჩაითვლება გაუფასურებულად იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტური მტკიცებულებით ნაჩვენებია აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ ზარალის შემთხვევა, რაც შესაძლებელია უარყოფითად აისახოს აღნიშნული აქტივის სამომავლო ფულადი ნაკადების შეფასებაში, რაც ფასდება საიმედოდ.

მ) ხარჯების აღიარება

კომპანია გასწევს ხარჯებს საქმის წარმოებაზე თავის საოპერაციო საქმიანობის პროცესში, ასევე აქვს სხვა ხარჯები, რაც არ უკავშირდება მის ძირითად საქმიანობას. ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა შემცირება მომავალი ეკონომიკური სარგებლისა, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, გაწეული ხარჯებისა და შემოსავლებს შორის უშუალო შეპირისპირების საფუძველზე, შემოსავლების კონკრეტული მუხლების მიხედვით. თუკი ეკონომიკური სარგებლის წარმოშობა მოსალოდნელია

რამდენიმე საანგარიშო პერიოდის მანძილზე და კავშირი შემოსავალთან შეიძლება მოიძებნოს მთლიანად ან ნაწილობრივ, მაშინ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ხარჯის აღიარება მოხდება რაციონალური გადანაწილების მეთოდით. ხარჯის აღიარება ხდება მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში დაუყოვნებლივ, თუ ხარჯი აღარ ქმნის მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან როცა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი არ შეესაბამება ან აღარ შეესაბამება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში (ბალანსში) აქტივად აღიარების მოთხოვნებს.

ნ) საკუთარი კაპიტალი

კომპანის საკუთარ კაპიტალს წარმოადგენს საწესდებო კაპიტალი და დამატებითი კაპიტალი, რომელიც წარმოიშვება უცხოური ვალუტის შემთხვევაში კაპიტალის შევსებაზე მოთხოვნის გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი დადებითი საკურსო სხვაობისგან.

ო) სახელშეკრულებო აქტივი და ვალდებულება

თუ ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარე შეასრულებს ხელშეკრულების პირობებს, საწარმომ ეს ხელშეკრულება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში უნდა ასახოს სახელშეკრულებო აქტივის ან სახელშეკრულებო ვალდებულების სახით, იმისდა მიხედვით, რა მდგომარეობაა საწარმოს მიერ ვალდებულების შესრულებისა და მომხმარებლის მიერ გადახდის კუთხით.

სახელშეკრულებო აქტივი არის საწარმოს მიერ მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე.

სახელშეკრულებო ვალდებულება არის საწარმოს ვალდებულება, მომხმარებელს გადასცეს საქონელი ან მომსახურება, რისთვისაც საწარმომ მომხმარებლისგან მიიღო ანაზღაურება (ან რომლის ანაზღაურების გადახდის ვადა დამდგარია).

4. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ფული სალაროში	4 028	3 108	2 241
ფული მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე	2 139 601	3 699 100	1 997 131
	2 143 629	3 702 209	1 999 372

5. მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან

კომპანიას მოთხოვნა მიწოდებიდან და მომსახურებიდან აქვს ადგილობრივი დამკვეთების მიმართ.

6. გადახდილი ავანსები

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ავანსები რეზიდენტ მომწოდებლებზე	1 798 308	1 750 860	507 850
წინასწარ გადახდილი ხელფასი	7 500	44 465	64 990
ავანსები მომსახურე ფიზიკურ პირებზე	387 781	24 508	91 016
საპენსიო შენატანი	7 595	3 209	680
	2 201 184	1 823 042	664 535

7. სახელშეკრულებო აქტივი

2021 წელს კომპანიამ დაასრულა მრავალფუნქციური კორპუსის „გლდანი 6“-ის მშენებლობა, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, შეშელიძის ქ. #116-ში.

„გლდანი 6“ წარმოადგენს მრავალფუნქციურ კორპუსს. იგი არის 14-სართულიანი შენობა, დამატებით მიწისქვეშა 2 სართულით. კომპანიას იჯარით გაცემის მიზნით საკუთრებაში აქვს შენობის სამი სართული (-1-ლიდან მე-2-ს ჩათვლით).

ამჟამად კომპანია ამავე მისამართზე ახორციელებს მრავალფუნქციური კორპუსის მშენებლობას. კორპუსი არის 15-სართულიანი შენობა, დამატებით მიწისქვეშა 1 სართულით, პროექტის სახელწოდება - „გლდანი 8“.

სახელშეკრულებო აქტივი კორპუსების მიხედვით

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
"გლდანი 6"	-	-	9 587 554
"გლდანი 8"	17 495 105	5 019 025	414 439
	17 495 105	5 019 025	10 001 994

8. მარაგები

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
დასრულებული მშენებლობა - "გლდანი 6"	255 334	392 467	-
დაუმთავრებელი მშენებლობა - "გლდანი 6"	-	-	756 730
დაუმთავრებელი მშენებლობა - "გლდანი 8"	1 840 031	5 314 712	3 363 739
ნედლეული და მასალები	6 396 177	1 134 239	531 135
საწვავი	11 295	9 494	952
	8 502 837	6 850 912	4 652 556

9. წინასწარ გადახდილი გადასახადები

კომპანია ძირითადად ოთხი ტიპის გადასახადის გადამხდელია: საშემოსავლო გადასახადი, დამატებული ღირებულების გადასახადი, ქონების გადასახადი და მოგების გადასახადები.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
საანგარიშგებო თარიღის შემდგომ დადეკლარირებული ან დასადეკლარირებელი გადასახადები	33 932	21 129	(150 238)
ჩასათვლელი აქტივები	13 405	6 333	3 914
გადახდილ ავანსზე ჩათვლილი დღგ	(67 448)	(112 465)	(61 794)
მიღებულ ავანსზე გადახდილი დღგ	2 278 356	905 411	1 258 442
ერთიანი საგადასახადო ბარათი	(160 678)	(74 177)	49 958
	2 097 567	746 231	1 100 283

10. სხვა მიმდინარე აქტივები

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
წინასწარ ანაზღაურებული მომსახურება	-	1 153	4 172
მოთხოვნები ანგარიშვალდებულ პირებთან	8	4	33
ბალანსი საპენსიო სააგენტოსთან	3 923	2 621	1 712
სხვა მოთხოვნები	20 170	-	-
	24 101	3 778	5 917

11. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

2021 წელი

	მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრე ბელი მშენებლობა	შენობები	სამშენებლო მოწყობილობები	ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	კომპიუტერული ტექნიკა	სპეციალური ინსტრუმენტები	მსუბუქი ავტომობილები	სხვა ავტოტრანსპორტი	სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	სულ
ისტორიული ღირებულება											
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	168 068	2 320 717	-	866 266	19 275	9 945	33 159		11 000	76 357	3 504 787
დამატება	-	602 877	2 923 594	21 301	1 617	3 220	19 892		30 650	9 119	3 612 270
(გასვლა)	-	(2 923 594)		(20 944)	-	-	(7 315)		-	(13 495)	(2 965 348)
სულ ისტორიული ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	-	2 923 594	866 623	20 892	13 165	45 737		41 650	71 981	4 151 709
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება											
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	-	-	(203 025)	(4 554)	(3 848)	(6 666)		(2 108)	(19 000)	(239 200)
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	-	-	-	(131 835)	(2 565)	(2 291)	(6 876)		(3 334)	(11 130)	(158 031)
ჩამოწერა	-	-	-	5 214	-	-	1 948		-	4 551	11 713
სულ აკუმულირებული ცვეთა ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	-	(329 645)	(7 119)	(6 139)	(11 595)		(5 442)	(25 578)	(385 518)
ნარჩენი ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	-	2 923 594	536 977	13 773	7 026	34 142		36 208	46 403	3 766 190

2022 წელი

	მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრე ბელი მშენებლობა	შენობები	სამშენებლო მოწყობილობები	ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	კომპიუტერული ტექნიკა	სპეციალური ინსტრუმენტები	მსუბუქი ავტომობილები	სხვა ავტოტრანსპორტი	სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	სულ
ისტორიული ღირებულება											
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	168 068	-	2 923 594	866 623	20 892	13 165	45 737	-	41 650	71 981	4 151 709
დამატება	-	-	243 615	134 764	-	-	15 399	94 049	-	4 542	492 370
(გასვლა)	-	-		(464 336)	-	-	(19 367)	(94 049)	-	(9 457)	(587 209)
გადაფასება											-
სულ ისტორიული ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	-	3 167 208	537 051	20 892	13 165	41 769	-	41 650	67 066	4 056 870
ცვეთა, ამორტიზაცია და გაუფასურება											
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	-	-	-	(329 645)	(7 119)	(6 139)	(11 595)	-	(5 442)	(25 578)	(385 518)
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი	-	-	(117 767)	(113 888)	(2 643)	(2 633)	(7 974)	-	(4 165)	(11 151)	(260 220)
ჩამოწერა	-	-	-	221 137	-	-	8 523	-	-	4 348	234 008
სულ აკუმულირებული ცვეთა ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	(117 767)	(222 397)	(9 762)	(8 772)	(11 045)	-	(9 607)	(32 380)	(411 731)
ნარჩენი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	-	3 049 441	314 655	11 130	4 393	30 724	-	32 043	34 686	3 645 139

	მიწის ნაკვეთები	დაუშთავრე ბელი მშენებლობა	შენობები	სამშენებლო მოწყობილობები	ავეჯი და ოფისის ალჟურვილობა	კომპიუტერული ტექნიკა	სპეციალური ინსტრუმენტები	მსუბუქი ავტომობილები	სხვა ავტოსატრანსპორტო საშუალებები	სხვა ამორტიზებადი ძირითადი საშუალებები	სულ
ნარჩენი ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	-	3 049 441	314 655	11 130	4 393	30 724	-	32 043	34 686	3 645 139
ნარჩენი ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	-	2 923 594	536 977	13 773	7 026	34 142	-	36 208	46 403	3 766 190
ნარჩენი ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	168 068	2 320 717		663 242	14 721	6 097	26 493	-	8 892	57 357	3 265 586

12. სახელშეკრულებო ვალდებულება

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
მიღებული ავანსი - "გლდანი 6"	-	-	10 186 400
მიღებული ავანსი - "გლდანი 8"	20 164 491	5 141 007	658 604
	20 164 491	5 141 007	10 845 004

13. მიღებული გრძელვადიანი სესხები და მათი მიმდინარე ნაწილი

კომპანიას 2022 წლის დასაწყისში ჰქონდა სამი გრძელვადიანი სესხი სს ზირაათ ბანკისგან. სამივე სესხის ჯამური ვალდებულება შეადგენდა - 1 810 961.73 აშშ დოლარს.

2022 წლის ბოლოს მათგან დარჩენილი ჰქონდა ერთი სესხი. სესხს ვალდებულება შეადგენდა - 1 000 000 აშშ დოლარს.

ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის კომპანიას სს ზირაათ ბანკის მიმართ სასესხო ვალდებულება სრულად აქვს დაფარული.

საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიას შპს „ტიბინი ჯგუფისგან“, რომლისთვისაც კომპანია წარმოადგენს ერთობლივ საწარმოს, მიღებული აქვს ორი უპროცენტო სესხი:

პირველი სესხი აღებულია ლარში, სასესხო ვალდებულება შეადგენს 1 108 692.96 ლარს.

მეორე სესხი აღებულია აშშ დოლარში, სასესხო ვალდებულება შეადგენდა 300 000 აშშ დოლარს, საიდანაც 2022 წლის განმავლობაში დაფარა 30 000 აშშ დოლარი, დასაფარი დარჩა 270 000 აშშ დოლარი.

ორივე სესხი გაცემულია 3 წლის ვადით.

14. ამონაგები

	2022	2021
მიღებული შემოსავალი - "გლდანი 6"	156 680	2 322 575
მიღებული შემოსავალი - "გლდანი 8"	11 650 566	4 604 585
	11 807 245	6 927 160

15. თვითღირებულება

	2022	2021
თვითღირებულების ხარჯები - "გლდანი 6"	(137 132)	(1 299 725)
თვითღირებულების ხარჯები - "გლდანი 8"	(8 448 601)	(2 785 554)
	(8 585 734)	(4 085 279)

16. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022	2021
შრომის ანაზღაურება	(311 226)	(287 731)
იჯარის ხარჯები	(16 500)	(16 500)
კომუნალური ხარჯები	(11 195)	(9 700)
კომუნიკაციის ხარჯები	-	-
ბუღალტრული მომსახურების ხარჯები	(54 000)	(54 000)
საკონსულტაციო ხარჯები	(52 776)	(34 236)
საერთო დანიშნულების ძს ცვეთის ხარჯები	(126 561)	(6 017)
საგადასახადო ხარჯები	(35 447)	(40 643)
საბანკო ხარჯები	(47 698)	(38 669)
სხვა ხარჯები	(63 909)	(9 945)
	(719 312)	(497 442)

17. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

განხორციელებული ტრანზაქციები პარტნიორებთან

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	2022 წელი	2021 წელი
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	160 374	9 479	-		
გადახდილი ავანსები	7 883	1 559	-		
სახელშეკრულებო აქტივები	-	-	-		
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან					
წარმოქმნილი ვალდებულებები	4 538	-	-		
სახელშეკრულებო ვალდებულება	-	-	-		
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	1 838 233				
ამონაგები				-	-
სხვა საოპერაციო შემოსავლები				133 238	9 622
საპროცენტო შემოსავალი				-	1 272
საპროცენტო ხარჯი				-	(199)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი				(23 053)	(138)
მარაგების შესყიდვა				(456)	(1 384 136)
ძირითადი საშუალებების შეძენა				-	-
თვითღირებულების ხარჯები				-	(5 679)
იჯარის ხარჯები				(15 000)	(15 000)
ხელფასის ხარჯები				(92 502)	(83 077)
მოგება / (ზარალი) საკუროსო სხვაობებიდან				17 862	5 762

განხორციელებული ტრანზაქციები ძირითად მენეჯმენტთან

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	2022 წელი	2021 წელი
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	-	-	-		
გადახდილი ავანსები	-	1 500	4 500		
სახელშეკრულებო აქტივები	-	-	-		
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან					
წარმოქმნილი ვალდებულებები	-	-	-		
სახელშეკრულებო ვალდებულება	-	-	-		
ამონაგები				-	-
სხვა საოპერაციო შემოსავლები				-	-
მარაგების შესყიდვა				-	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა				-	-
თვითღირებულების ხარჯები				-	-
იჯარის ხარჯები				-	-
ხელფასის ხარჯები				(101 836)	(65 888)

განხორციელებული ტრანზაქციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	2022 წელი	2021 წელი
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	44 045	60 577	-		
გადახდილი ავანსები	-	-	-		
სახელშეკრულებო აქტივები	-	-	371 745		
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან					
წარმოქმნილი ვალდებულებები	1 200	-	-		
სახელშეკრულებო ვალდებულება	-	-	350 234		
ამონაგები				-	57 433
სხვა საოპერაციო შემოსავლები				-	-
მარაგების შესყიდვა				-	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა				-	-
თვითღირებულების ხარჯები				-	(33 758)
იჯარის ხარჯები				(1 500)	(1 500)
ხელფასის ხარჯები				(31 630)	(31 368)

18. საანგარიშგებო პერიოდის მნიშვნელოვანი მოვლენები

2021 წლის 01 ნოემბერს ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამოცხადებულ ელექტრონულ აუქციონზე კომპანიამ შეიძინა მიწის ნაკვეთი მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დოდაშვილის ქ. N18, საკადასტრო კოდი: 01.17.12.028.029, მიწის ფართობი - 15 637 კვ.მ., ღირებულება - 4 718 500 ლარი, კომპანიამ გადაიხადა ბე-ს თანხა 941 700 ლარი. 2021 წლის 12 ნოემბერს საჯარო რეესტრში შპს „ტიბინი დეველოპმენტის“ საკუთრების უფლება შეძენილ მიწის ნაკვეთზე ვერ დარეგისტრირდა საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის გამო. 2021 წლის 19 ნოემბერს კომპანიამ მიმართა სასამართლოს ადმინისტრაციული სარჩელით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა შემდეგი: „მოხდეს კომპანიის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი და საპრივატიზებო თანხის გადახდის ვადა, ნაცვლად აუქციონის დასრულების თარიღიდან 30 კალენდარული დღისა, განისაზღვროს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის საქმეზე სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან და ქონებაზე აკრძალვის/ყადაღის მოხსნიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში და ამ ვადაში შპს "ტიბინი დეველოპმენტის" მხრიდან საპრივატიზებო თანხის სრულად გადახდის შემთხვევაში სააგენტოს დაევალოს ვალდებულების შესრულების დადასტურება აღნიშნულ ნივთზე კომპანიის საკუთრების უფლების ვალდებულების გარეშე დარეგისტრირების მიზნით.“

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში ასევე მიმდინარეობდა ვიქტორ გელოვანის ადმინისტრაციული სარჩელის განხილვა, სადაც კომპანია ჩართული იყო მესამე პირად. ვიქტორ გელოვანის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და გადაწყვეტილება 2022 წლის ოქტომბრის თვეში შევიდა კანონიერ ძალაში, რის შედეგადაც მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა მოიხსნა და კომპანიას შესაძლებლობა მიეცა აუქციონზე შეძენილ მიწის ნაკვეთზე დაერეგისტრირებინა საკუთრების უფლება. 2022 წლის 26 ოქტომბერს კომპანიამ სრულად გადაიხადა ნასყიდობის ფასი.

2022 წლის 28 ნოემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლომ განიხილა კომპანიის სარჩელი სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს წინააღმდეგ და მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

19. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 30 იანვარს.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ერთეული: 1 ლარი)

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	შენიშვნა
მიმდინარე აქტივები:				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	2 143 629	3 702 209	1 999 372	4
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	230 999	87 161	4 885	5
გადახდილი ავანსები	2 201 184	1 823 042	664 535	6
სახელმწიფო აქტივები	17 495 105	5 019 025	10 001 994	7
მარაგები	8 502 837	6 850 912	4 652 556	8
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	2 097 567	746 231	1 100 283	9
სხვა მიმდინარე აქტივები	24 101	3 778	5 917	10
მიმდინარე აქტივები სულ:	32 695 422	18 232 356	18 429 543	
გრძელვადიანი აქტივები :				
ძირითადი საშუალებები	3 645 139	3 766 190	3 265 586	11
გრძელვადიანი აქტივები სულ:	3 645 139	3 766 190	3 265 586	
აქტივები სულ:	36 340 561	21 998 547	21 695 129	
მიმდინარე ვალდებულებები:				
მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	97 306	23 042	14 815	
სახელმწიფო ვალდებულება	20 164 491	5 141 007	10 845 004	12
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	2 884 790	1 635 132	619 403	13
გადასახდელი პროცენტები	12 881	31 720	-	
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	17 019	6 622	5 038	
მიმდინარე ვალდებულებები სულ:	23 176 488	6 837 524	11 484 261	
გრძელვადიანი ვალდებულებები:				
მიღებული გრძელვადიანი სესხები	1 655 443	3 974 503	1 018 897	13
გრძელვადიანი ვალდებულებები სულ:	1 655 443	3 974 503	1 018 897	
ვალდებულებები სულ:	24 831 930	10 812 027	12 503 158	
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	3 634 385	5 772 575	5 772 575	
დამატებითი კაპიტალი	110 983	89 128	89 128	
გაუნაწილებელი მოგება	7 763 263	5 324 817	3 330 268	
მ.შ მიმდინარე წლის მოგება	2 438 446	1 994 549	2 391 018	
კაპიტალი სულ:	11 508 631	11 186 520	9 191 971	
ვალდებულებები და კაპიტალი სულ:	36 340 561	21 998 547	21 695 129	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 30 იანვარს შემდგომი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.



მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ერთეული: 1 ლარი)

	2022	2021	შენიშვნა
ამონაგები	11 807 245	6 927 160	14
თვითღირებულება	(8 585 734)	(4 085 279)	15
საერთო მოგება	3 221 512	2 841 881	
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	62 237	7 790	
მიწოდების ხარჯები	(51)	(14 860)	
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(719 312)	(497 442)	16
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(232)	(351 526)	
მოგება საოპერაციო საქმიანობიდან	2 564 153	1 985 844	
საპროცენტო შემოსავლები	18 921	8 458	
საპროცენტო ხარჯები	(224 136)	(138 770)	
მოგება / (ზარალი) საკუთრივ სხვაობებიდან	121 515	129 777	
სხვა არასაოპერაციო მოგება / (ზარალი)	(42 007)	9 240	
ზარალი არასაოპერაციო საქმიანობიდან	(125 707)	8 705	
მოგება დაბეგრამდე:	2 438 446	1 994 549	
მოგება დაბეგრის შემდეგ :	2 438 446	1 994 549	
სულ პერიოდის სხვა სრული შემოსავალი, გადასახადის გამოკლებით:			
სულ საანგარიშო პერიოდის სრული მოგება:	2 438 446	1 994 549	

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 30 იანვარს შედგენილი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.



კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ერთეული: 1 ლარი)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი კაპიტალი	გაუნაწილ. მოგება / დაუფარავი ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 31.12.2020-თვის	5 772 575	89 128	3 330 268	9 191 971
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება			1 994 549	1 994 549
საწესდებო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)				-
დამატებითი კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)				-
ნაშთი 31.12.2021-თვის	5 772 575	89 128	5 324 817	11 186 520
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება			2 438 446	2 438 446
საწესდებო კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)	(2 138 190)			(2 138 190)
დამატებითი კაპიტალი გაზრდა (შემცირება)		21 854		21 854
ნაშთი 31.12.2022-თვის	3 634 385	110 983	7 763 263	11 508 631

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 30 იანვარს შემდგომი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს ინამდებოც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.



ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

(ერთეული: 1 ლარი)

	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მყიდველებისა და დამკვეთებისაგან მიღებული ფულადი სახსრები	15 437 120	7 929 804
მიმწოდებლებზე გაცემული ფულადი სახსრები	(10 622 768)	(7 304 261)
გაცემული შრომის ანაზღაურება	(877 198)	(1 195 787)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	(2 035 800)	(778 855)
გადახდილი მოგების გადასახადი		
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	(39 628)	(37 163)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საოპერაციო საქმიანობიდან	1 861 726	(1 386 263)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან:		
ძირითადი საშუალებებისა და სხვა გრძელვადიანი აქტივების შეძენა	(248 755)	(688 676)
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან შემოსულობანი	145 152	10 000
სესხების გაცემა		(675 697)
გაცემული სესხების დაბრუნება		378 495
მიღებული პროცენტები	18 921	1 070
სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები		7 186
სხვა არასაოპერაციო გასავლები		(819)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საინვესტიციო საქმიანობიდან	(84 681)	(968 441)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან:		
შემოსულობანი აქციების ემისიისაგან / კაპიტალის ზრდისაგან		
საკუთარი აქციების გამოსყიდვა ან გაცემები კაპიტალის შემცირების გამო	(1 033 038)	
სესხების აღება	827 340	4 751 602
სესხების დაფარვა	(2 568 975)	(590 702)
გადახდილი პროცენტები	(242 975)	(105 139)
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი საფინანსო საქმიანობიდან	(3 017 649)	4 055 760
ვალუტის კურსის ცვლილებებით გამოწვეული ზრდა / კლება (ნეტო)	(317 975)	1 780
ფულადი სახსრების წმინდა ნაზრდი:	(1 558 580)	1 702 837
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის დასაწყისისათ	3 702 209	1 999 372
ფულადი სახსრები (ეკვივალენტები) პერიოდის ბოლოსათვის:	2 143 629	3 702 209

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 30 ივნისს შემადგენი პირის მიერ:

დირექტორი ნატო თოგოშვილი

თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებას განუყოფელ ნაწილს.

