

შპს “ისანი ბილდინგ“-ს

საწყისი ფინანსური ანგარიშგება და განმარტებები

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

ასარჩევი

საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3-4
საწყისი სრული შემოსავლისა და კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	5-6
საწყისი ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	6
საწყისი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7-11

საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2021-2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	31-12-23	31-12-22	31-12-21
აქტვები				
ფულ და ფულს ეკვივალენტები	5	305,282	415,913	163,538
სავაჭრომოთხოვნები		786,318	1,374,983	981
გადახდო ავანსები	6	161,232	32,713	26,442
მარგები		812,214	2,029,169	3,073,596
მზ პროექტია		740,635	1,825,862	3,069,783
სხვა		71,579	203,307	3,813
საინვესტიციოქონება		-	-	-
სხვა მიმდნარე აქტვები	7	34,051	26,046	27,243
ბიოლოგიური აქტვები		-	-	-
თვითღირებულების მოფლოთ		-	-	-
გადაფსების მოფლოთ		-	-	-
გუფილო		-	-	-
სხვა არმატურიალორი აქტვები		541	541	541
ძირითად საშუალებები		149,293	143,307	139,336
ინვესტიციები შვილზბილომპანიებში		-	-	-
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილზროვ		-	-	-
ინსტრუმენტებში		-	-	-
სხვა გრძელვადანი აქტვები		-	-	-
სულაქტვები		2,248,931	4,022,671	3,431,675

ვალდებულებები

ფინანსური ოჯრის ვალდებულება

- - -

სავაჭროვალდებულებები

783,042 1,377,935 876

ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები

- - -

ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ

860 860 -

საგადასახად ვალდებულებები

- - -

გამოყენებულ შემოსავალ

- - -

მიმდინარე სასესხოვალდებულებები

- - -

გრძელადანი სასესხოვალდებულებები

- - -

მიღებული გრანტები

- - -

სხვა ვალდებულებები

1 1 0

სულ ვალდებულებები**783,903 1,378,796 877****საკუთარი კაპიტალი**სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში
'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში
'საპაიოკაპიტალი')

8 100 100 100

საემისიო შემოსავალი

- - -

გამოსყიდული საკუთარი აქციები

- - -

გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი

1,464,928 2,643,775 3,430,698

გადაფსების რეზერვი

- - -

სხვა რეზერვები

- - -

სულ საკუთარი კაპიტალი**1,465,028 2,643,875 3,430,798****სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები****2,248,931 4,022,671 3,431,675**

საწყისი სრული შემოსავლისა და კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

2022-2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	2023 წელს	2022 წელს
ნეტომონაგები		5,419,479	3,339,582
საქონლის გაყიდვიდან		5,419,479	3,339,582
მომსახურების გაწევიდან		-	-
სამშენებლო ხელშეკრულებიდან		-	-
სხვა		-	-
რეალურ პროდუქციის თვითღირებულება		(3,619,877)	(2,873,538)
საწყისი მარგები		-	-
მარგების შესყიდვა		-	-
გადმწავების დანახარჯები		-	-
საბოლოო მარგები		-	-
საერთომოგება		1,799,601	466,043
სხვა შემოსავალი		-	-
დასაქმებულთა ანაზღაურება (-)		(140,286)	(77,880)
ცვეთა და ამორტიზაცია (-)		(6,236)	(4,295)
საპროცენტო შემოსავალი		-	-
საპროცენტო ხარჯი (-)		-	-
იჯარის ხარჯი (-)		-	-
აღმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი (-)	3	(24,827)	(18,419)
სულ საოპერაციო ხარჯები		(171,349)	(100,594)
საოპერაციო მოგება		1,628,253	365,449
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:			
ფინანსური აქტივები (-)		-	-
მარგები (-)		-	-
სხვა არაფინანსური აქტივები (-)		-	-
წმინდა შემოსულობა / (დნაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან		4,803	470
მიღებულ დივიდენდები		-	-
სხვა წმინდა არაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)		-	-
მოგება/(ზარალი) მოგების გადსახადის ხარჯმდელ განგრძობით		1,633,056	365,920
ოპერაციებიდან			
მოგების გადსახადი (-)	4	(414,861)	(173,776)
მოგება/(ზარალი)		1,218,195	192,143

სხვა სრულ შემოსავალ / (ზარალ):

ძირითად საშუალების (მათ შორის ბიოლოგიური აქტივის) გადფასების რეზერვი

- -

სხვა (მათ შორის წილ ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების ურავი ქონების გადფასების რეზერვი და დფენილგადსახდელანი პროგრამები)

- -

სხვა სრულ შემოსავალ / (ზარალ), სულ

- -

მიღიანი სრულ შემოსავალ/ (ზარალ)

1,218,195 192,143

საკუთარი კაპიტლის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)

2,643,875 3,430,798

ახალ აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალს გაზრდა', კოოპერატორის შემთხვევაში 'საპაიოკაპიტალს გაზრდა')

- -

განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დფიდან)

(2,350,880) (979,066)

სხვა ცვლილებები გაზრდილებელმოგებაში

(46,162) -

კაპიტალს სხვა ცვლილებები

- -

საკუთარი კაპიტალ საანგარიშგებოპერიოდის ბოლის

1,465,028 2,643,875

საწყისი ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022-2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	2023 წელ	2022 წელ
წმინდა ფულად სახსრები საოპერაციოსაქმიანობიდან	(106,948)	255,875
წმინდა ფულად სახსრები საინვესტიციოსაქმიანობიდან	(8,486)	(3,971)
წმინდა ფულად სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	-	-
წმინდა ზრდა (კლება) ფულა და ფულს ეკვივალენტებში	(115,434)	251,904
სავალუტოკურსის ეფექტი	4,803	470
ფულ და ფულს ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	415,913	163,538
ფულ და ფულს ეკვივალენტები წლის ბოლის	305,282	415,913

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ისანი ბილდინგ“ (ს/ნ 401962747) (შემდგომში „კომპანია“) რეგისტრირებულია 2011 წლის 22 სექტემბერს. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ქ. თბილისის, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი, წერეთლის გამზ., №142 და საქმიანობის ძირითადი ადგილი არის საქართველო, ისანი-სამგორის რაიონი, ბ.გაბრიელ სალოსის გამზ N140. შპს „ისანი ბილდინგ“-ის მესაკუთრეები არიან: 1) თემურ კუჭუხიძე (პ/ნ 01010000254) - 50%; 2) თენგიზ კუჭუხიძე (პ/ნ 01014002184) – 50. კომპანიის დირექტორი არის თემურ კუჭუხიძე (პ/ნ 01010000254). კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად. იგი წარმოდგენილია საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში - ლარში.

ამონაგების აღიარება

ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან მაშინ აღიარდება, როდესაც მყიდველს საქონელი მიეწოდება და საკუთრების უფლება გადაეცემა. ამონაგების მისი შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით საქართველოს საგადასახადო კოდექსით (სკს) გათვალისწინებული რეალიზაციასთან დაკავშირებული გადასახადების გამოკლებით.

მოგების გადასახადი

სკს-ს მიხედვით საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება.

მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. იმ შემთხვევაში თუ დივიდენდები განაწილებილია 2008-2016 წლებში დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან, მაშინ მოგების გადასახადის ვალდებულება საწარმოს არ წარმოეშვება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის

განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და სხვა). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და გაცხადდება, როგორც სხვა გადასახადები მოგება-ზარალის ანგარიშგების სხვა არასაოპერაციო ხარჯებში.

აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლე და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლე და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე.

აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია „გრძელვადიანის“ კატეგორიას მიაკუთვნებს.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების შეფასება ხდება დაგროვილი ცვეთით შემცირებული თვითღირებულების თანხით.

ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შემდეგი წლიური განაკვეთები (პროცენტი):

ძირითადი საშუალებების დასახელება	სასარგებლო გამოყენების ვადა
მანქანა-დანადგარები	20%
ოფისის აღჭურვილობა და ინვენტარი	20%
არამატერიალური აქტივები	15%

თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ცვეთის ნორმა ან აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა მნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად.

იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს (ან შეიცავს) თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის დასაწყისში, შეთანხმების არსიდან გამომდინარე. შეთანხმება წარმოადგენს ან მოიცავს იჯარას, თუ მისი შესრულება დამოკიდებულია გარკვეული აქტივის (ან აქტივების) გამოყენებაზე და შეთანხმება ასახავს აქტივის (ან აქტივების) გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს აქტივი (ან აქტივები) მკაფიოდ არ არის მითითებული შეთანხმებაში.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

აქტივის კლასიფიცირება ხდება იჯარის საწყისი თარიღით ფინანსურ ან საოპერაციო იჯარად.

იჯარა, რომელიც გადასცემს საკუთრებასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს კომპანიას, კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად.

საოპერაციო იჯარა არის ისეთი ტიპის იჯარა, რომელიც არ შეიძლება ჩაითვალოს ფინანსურ იჯარად. საოპერაციო იჯარის გადასახდელების აღიარება ხდება საოპერაციო ხარჯად სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

კომპანია, როგორც მეიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საიჯარო ქირის აღიარება ხდება შემოსავლის სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ბანკში ფულის ნაშთისგან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

რეალიზაცია, ძირითადად, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება. 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 მტკიცებულების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

სავაჭრო ვალდებულებები

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

3. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2023 წელ	2022 წელ
კომუნალური ხარჯი	6,453	7,985
ბანკის მომსახურების ხარჯი	1,777	975
საპენსიოშენატნის ხარჯი	13,473	6,153
კომუნიკაციის ხარჯი	1,296	-
სამეურნეოხარჯი	1,467	1,987
დცვის მომსახურების ხარჯი	331	125
სხვადასხვა ხარჯი	32	1,195
	24,827	18,419

4. მოგების გადასახადი

2023 წლის საანგარიშო პერიოდში კომპანიის მიერ ბიუჯეტში გადასახდელმა მოგების გადასახადმა შეადგინა 414,861 ლარი, რაც იყო გაცემული დივიდენდის (235,0880/0,85*0,15) კუთვნილ მოგების გადასახადი.

5. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	2022 წელს	2022 წელს	2021 წელს
ნაღდ ფული ეროვნულ ვალუტაში	15,182	10,785	2,933
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტებში	289,448	404,476	159,953
უცხოური ვალუტა რეზიდენტებში	652	652	652
	305,282	415,913	163,538

6. გადახდილი ავანსები

	2022 წელს	2022 წელს	2021 წელს
მოწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	139,028	10,508	4,237
თანამშრომლებზე გადახდილი ავანსები	22,204	22,204	22,204
	161,232	32,713	26,442

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	2022 წელს	2022 წელს	2021 წელს
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალს მიმართ	-	-	-
საგადასახად მოთხოვნები	34,051	26,046	27,243
	34,051	26,046	27,243

8. საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 01 იანვრისთვის შეადგენდა 100 ლარს და მას სრულად ფლობენ დამფუძნებლები.

9. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 01 აგვისტოს.

შპს „ისანი ბილდინგ“-ს

დირექტორი: თემურ კუჭუხიძე /

5. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	2022 წელი	2022 წელი	2021 წელი
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	15,182	10,785	2,933
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	289,448	404,476	159,953
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	652	652	652
	305,282	415,913	163,538

6. გადახდილი ავანსები

	2022 წელი	2022 წელი	2021 წელი
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	139,028	10,508	4,237
თანამშრომლებზე გადახდილი ავანსები	22,204	22,204	22,204
	161,232	32,713	26,442

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	2022 წელი	2022 წელი	2021 წელი
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	-	-	-
საგადასახადო მოთხოვნები	34,051	26,046	27,243
	34,051	26,046	27,243

8. საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 01 იანვრისთვის შეადგენდა 100 ლარს და მას სრულად ფლობენ დამფუძნებლები.

9. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 01 აგვისტოს.

შპს „ისანი ბილდინგ“-ს

დირექტორი: თემურ კუჭუხიძე /

