

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

შპს ეიმ ბილდინგ სითი

ს/ნ: 400154319

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შინაარსი:

1. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2. სრული შემოსავლის ანგარიშგება
3. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება
4. ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტებითი შენიშვნები.

ფორმა N1 - ფინანსური მდგომარეობა

აქტივები	31.12.2018	31.12.2017	შენიშვნა
ფული და ფულის ეკვივალენტები	290,000	56,229	4.1
საგაჭირო მოთხოვნები	1,588	(55,829)	4.2
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მასალები შემოსავალი			
მარგები	2,764,573	555,510	4.3
- მზა პროდუქცია	2,366,067	1,687,855	4.4
- სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
ფიზიკური საკუთრება			
ბიოლოგიური აქტივები			
- თვითღირებულების მიხედვით			
- ფაქტურული მთლიანი			
გადახდილი			
სხვა არაბატონი აქტივები	194,754	176,354	4.5
ძირითადი საშუალებები			
ინვესტიციები შეიძლება კომპანიაში			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინტერესებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	5,616,982	2,420,119	
სულ აქტივები			
ვალდებულებები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	71,387	120,530	4.6
საგაჭირო ვალდებულებები	4,977,022	1,947,458	4.7
ვალდებულებები დამატებითი ავანსების მიხედვით			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	(278,669)	4,222	4.8
საგადასახადო ვალდებულებები			
გადახდილი ვალდებულებები	347,381	875,722	4.90
მიმდინარე სასესიო ვალდებულებები			
გრაფიკული დანახარები ვალდებულებები			
ძირითადი ვალდებულებები			
სხვა ვალდებულებები	5,117,121	2,947,932	
სულ ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (მზა ს შემთხვევაში კაპიტალი, კომპრომისის შემთხვევაში სააქციო კაპიტალი)			
საქმიანი შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	499,861	(527,813)	
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი			
გადაფასების რეზერვი			
სხვა რეზერვები	499,861	(627,813)	
სულ საკუთარი კაპიტალი	5,616,982	2,420,119	
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			

დირექტორი ვია ბაბიაშვილი

მთავარი ბუღალტერი თინათინ ბენდანიშვილი



ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები

ნაწილი	31.12.2018	შენიშვნა
ნაწილი	3,124,969	
მომსახურების გაწევიდან		
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	3,124,554	4.10
სხვა	415	4.11
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(1,881,912)	
საწესი მარგები	2,243,365	
მარგების შესყიდვა	4,769,187	
საბოლოო მარგები	5,130,640	
საერთო მოგება	1,243,057	
სხვა შემოსავალი		
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(133,928)	
ცვლითა და ამორტიზაცია	(6,159)	4.12
საპროდუქტიურო შემოსავალი:		
საპროდუქტიურო ხარჯი:	(17,338)	4.13
ოჯრის ხარჯი	(9,600)	4.14
ადმინისტრაციული და სხვა სააპერაციო ხარჯი	(46,021)	4.15
სულ სააპერაციო ხარჯები	(213,046)	
საბოლოო მოგება	1,030,011	
გაუფასურების (ხარჯი) / რევერსირება:		
ფინანსური აქტივები		
ძირითადი		
სხვა არაფინანსური აქტივები		
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) საგადასახადო ოპერაციებიდან:	(2,337)	4.16
მიღებული დივიდენდები		
სხვა წმინდა არასაპერაციო შემოსავალი (ხარჯი)		
მოგება/(ხარჯი) მოგების გადასახადის ხარჯებზე განვლილი პერიოდითი ოპერაციებიდან	1,027,674	
მოგების გადასახადი		
მოგება/(ხარჯი)	1,027,674	
სხვა სრული შემოსავალი / (ხარჯი), სულ:		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადასახადის რევერსი		
სხვა		
სხვა სრული შემოსავალი / (ხარჯი), სულ:		
მოთხოვნი სრული შემოსავალი/ (ხარჯი)	1,027,674	
კაპიტალი საწესი ნაშთი (პერიოდის საწესი ნაშთი)	(527,813)	
ახალი აქციების გამოშვება (მპ-ს შემთხვევაში...)		
განაწილება შესაკუთრებზე (მათ შორის დივიდენდი)		
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	1,027,674	4.17
კაპიტალის სხვა ცვლილებები		
კაპიტალი საწესი ნაშთი პერიოდის ბოლოს	499,861	

თარიღი: 31.12.2018

მთავარი ბუღალტერი თანათმხმადამთხვევით

**ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკა და
განმარტებითი შენიშვნები 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული
წლისთვის**

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს ეიმ ბილდინგ სიტი, ს/ნ: 400154319, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საწარმო, რეგისტრირებულია საქართველოში იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 06 ოქტომბერს. საწარმოს იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქ. თბილისი, დ.გურამიშვილის გამზ., №41გ, სართული 5, ბ. 11. საწარმოს ფაქტიური მისამართია: ქ. თბილისი, ს. თაყაიშვილის #7. საწარმოს დამფუძნებლებია საქართველოს მოქალაქე გია ბასიაშვილი (პ/ნ: 01022009708) 100% წილის მფლობელი.

საწარმოს ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და ფართების რეალიზაცია.

საწარმო ფულადი სახსრების ძირითად ნაწილს გამოიმუშავებს და ხარჯავს საქართველოში, რომელიც წარმოადგენს მის ძირითად ეკონომიკურ გარემოს. შესაბამისად საწარმოს სამუშაო ვალუტა და ფინანსური ანგარიშგების წარსადგენი ვალუტაა ქართული ლარი.

ფინანსური ანგარიშგება არის ერთი საწარმოს ანგარიშგება 2018 წლის 01 იანვრით დაწყებული და 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის. ფინანსური ანგარიშგების თანხები დამრგვალებულია ერთეულამდე სიზუსტით.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად.

საწარმომ პირველად გამოიყენა მსს ფასს-ი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად. შესაბამისად ეს ფინანსური ანგარიშგება არის მსს ფასს-ის შესაბამისი პირველი ფინანსური ანგარიშგება.

ფინანსური ანგარიშგების სრულ პაკეტში წარმოდგენილი წინა შესადარისი პერიოდის შესადარისი ინფორმაციის გათვალისწინებით მსს ფასზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის პირველი იანვარი.

3. სააღრიცხვო პოლიტიკა

3.1 ამონაგების აღიარება

ამონაგების აღიარება ხდება საკონტრაქტო ხელშეკრულებებიდან, შესრულებული სამუშაოს ჩატარების მიხედვით. ყოველი დასრულებული საანგარიშო წლისთვის, კომპანიაში ხდება ფაქტობრივად გაწეული ხარჯთაღრიცხვის საფუძველზე, სამუშაოს შესრულების პროცენტული მაჩვენებლის დადგენა. ამ პროცენტული

მაჩვენებლით კი აღიარდება ამ პროექტთან დაკავშირებული კონტრაქტებიდან მიღებული/მისაღები ამონაგების ოდენობა.

3.2 ფინანსური ინსტრუმენტები

სავაჭრო მოთხოვნები

მომხმარებელზე მოკლევადიანი მიწოდების პირობით საქონლის (მომსახურების) მიყიდვიდან წარმოქმნილი მოთხოვნა აღიარდება ამ პირისგან მისაღები ფულადი სახსრების არადისკონტირებული ღირებულებით.

სასესხო ვალდებულებები

ბანკიდან ან/და სხვა საწარმოდან მიღებული გრძელვადიანი სესხი ვალდებულების სახით აღიარდება გადასახდელი ფულადი სახსრების (მათ შორის, გადასახდელი ძირი თანხისა და პროცენტების) დღევანდელი ღირებულებით და საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ფასდება მისი საბოლოო ღირებულებით.

სავაჭრო ვალდებულებები

მომწოდებლებისგან მოკლევადიანი საკრედიტო პირობებით საქონლის (მომსახურების) შეძენიდან წარმოშობილი ვალდებულება აღიარდება მომწოდებლისთვის გადასახდელი დავალიანების არადისკონტირებული ღირებულებით.

უცხოურ ვალუტაში გამოსახული მიწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულების ნებისმიერი ცვლილება რომელიც გამოწვეულია საკურსო ცვლილებით აღიარდება პერიოდის მოგება-ზარალის უწყისში საკურსო სხვაობის სახით.

3.3 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების აღიარება ხდება იმ პერიოდის მოგებაში ან/და ზარალში, როდესაც გაწეულ იქნა. პროცენტის ხარჯი აღიარებულია საქართველოში აღიარებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით.

3.4 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების შეფასება ხდება მისი თვითღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლების შემდეგ მიღებული თანხით.

აქტივის ნარჩენი ღირებულებით შემცირებული თვითღირებულების მისი სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადაზე განაწილების მიზნით, ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შედეგი წლიური განაკვეთები:

- ✓ შენობა-ნაგებობები - 5%
- ✓ მანქანა-დანადგარები - 20%

- ✓ ოფისის აღჭურვილობა - 20%
- ✓ ავეჯი და მოწყობილობები - 20%
- ✓ ყველა სხვა ძირითადი საშუალება - 15%
- ✓ ავტოსატრანსპორტო საშუალებები - 20%

3.5 არამატერიალური აქტივები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის, კომპანიას არამატერიალური აქტივები არ გააჩნია.

3.6 მარაგები

მარაგების შეფასება ხდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგის თვითღირებულება გულისხმობს მათ შეძენასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს და ყველა იმ დანახარჯებს რომლებიც დაკავშირებულია მის სათანადო მდგომარეობაში მოყვანასთან. სავაჭრო ფასდაკლება და სხვა სახის დანახარჯები არ ითვლება პროდუქციის თვითღირებულების დაანგარიშებაში.

გახარჯული მარაგის თვითღირებულების განსაზღვრისთვის გამოიყენება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდი.

3.7 იჯარა

ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში გადასახდელი საიჯარო გადასახდელები აისახება მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში საწარმოს მიერ მისაღები საიჯარო შემოსავალი აისახება მოგება-ზარალში წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

3.8 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელო

დაქირავებულ პირთა ყველა სახის მოკლევადიან გასამრჯელოსთან დაკავშირებული დანახარჯი, რომლის მიღების უფლებაც დაქირავებულმა პირებმა მოიპოვეს საანგარიშგებო პერიოდში გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ, აღიარდება როგორც ვალდებულება და როგორც ხარჯი (გარდა იმ დანახარჯისა რომელიც აღიარდება მარაგის, ძირითადი საშუალების ან/და სხვა აქტივის თვითღირებულებაში).

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში, საწარმოს მიერ მოკლევადიანი გასამრჯელოს სახით აღიარებული თანხები ფასდება დაქირავებულის იმ მოკლევადიანი გასამრჯელოების არადისკონტირებული სიდიდით, რომელიც გადასახდელია დაქირავებულის მიერ ზემოაღნიშნული მომსახურების გაწევის სანაცვლოდ.

3.9 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების შეფასების და წარდგენის ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს. ოპერაციები სხვა ვალუტაში განხილვება როგორც ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება მსს ფასს მოთხოვნების შესაბამისად. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები აისახება საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) ტრანზაქციის განხორციელების დღისათვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ყოველი საანგარიშგებო წლის ბოლოს ხდება უცხოური ვალუტით შეფასებული ფულადი მუხლების (გარდა ავანსებისა) გადაფასება საანგარიშგებო წლის ბოლო კალენდარულ დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. გადაფასებით მიღებული სხვაობა აღიარდება საკურსო სხვაობით მიღებულ შემოსავლად ან ხარჯად იმ პერიოდის მოგება-ზარალის უწყისში, რა პერიოდშიც მოხდა გადაფასება.

3.10 მოგების გადასახადი

მიმდინარე საგადასახადო აქტივი/ვალდებულება ფასდება იმ თანხით რომლის გადახდის/ანაზღაურების ვალდებულება მოსალოდნელია. საანგარიშგებო თარიღისთვის ძალაში შესული საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული საგადასახადო განაკვეთებისა და დაბეგვრის პრინციპების გათვალისწინებით.

2017 წლის 01 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილებების თანახმად შეიცვალა მოგების გადასახადი. კანონმდებლობის თანახმად მოგების გადასახადის განაკვეთი ნულოვანია იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდება მოგების (დივიდენდის) განაწილება და დარჩება კომპანიაში გაუნაწილებელი მოგების სახით, ასევე თუ არ განხორციელდება სხვა ისეთი ტრანზაქცია (მაგ: ფიზიკურ პირებზე სესხის სახით თანხის გაცემა) რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად ექვემდებარება მოგების გადასახადით (15%) დაბეგვრას. საგადასახადო კოდექსში ზემოთხსენებული ცვლილების გამო არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები აქტივებსა და ვალდებულებებში. შესაბამისად არ არსებობს გადავადებული საგადასახადო აქტივი ან/და ვალდებულება.

4. განმარტებითი შენიშვნები

4.1 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ფული და ფულის ექვივალენტები წარმოადგენს ორგანიზაციის სალაროში და საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ფულად სახსრებს:

	31,12,2018	31,12,2017
სალარო	1675,25	762,58
საბანკო ანგარიშები	288324,38	55466,79
სულ	289999,63	56229,37

4.2

სავაჭრო მოთხოვნები წარმოადგენს დებიტორულ დავალიანებას რომელიც წარმოქმნილია მყიდველებზე მზა პროდუქციის მიწოდებით.

- 4.3 მზა პროდუქცია წარმოადგენს სარეალიზაციოდ განკუთვნილ და დასრულებულ ფართებს.
- 4.4 სხვა წარმოადგენს მიმდინარე დაუმთავრებელ მშენებლობას, რომელიც გამიზნულია იმისთვის რომ საწარმომ შექმნას მზა პროდუქცია ფართების სახით და შემდეგ გაყიდოს.
- 4.5 ძირითადი საშუალებები შედგება საოფისე ინვენტარისა და სამშენებლო მოწყობილობებისგან. მათი აღრიცხვა და ცვეთის ხარჯის დაანგარიშება ხდება კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად.
- 4.6 ვალდებულება ფინანსურ იჯარაზე წარმოადგენს საწარმოს მიერ სალიზინგო კომპანიიდან შესყიდული სატრანსპორტო საშუალებებით წარმოქმნილ ვალდებულებას.
- 4.7 სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას მომწოდებლების მიმართ. კომპანიას ყველა ვალდებულება აქვს მხოლოდ ეროვნულ ვალუტაში.
- 4.8 კანონდებლობის თანახმად, მოგების გადასახადის დაბეგვრის ოპერაციაა მხოლოდ კომპანიიდან გარკვეულ შემთხვევებში გასული თანხა. კომპანიას მთელი თავის საქმიანობის განმავლობაში არ ქონია ისეთი ტიპის ოპერაცია რომელიც გამოიწვევდა მოგების გადასახადის ვალდებულებას. 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის საგადასახადო აქტივი 278669 (ორასსამოცდათვრამეტიათასექვსასსამოცდაცხრა) ლარი წარმოქმნილია დღგ-ს ჩასათვლელი თანხის სიჭარბით დღგ-ს გადასახდელ თანხასთან მიმართებაში.
- 4.9 მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს დამფუძნებლისგან მიღებულ სესხს.
- 4.10 როგორც უკვე ავღნიშნეთ, კომპანიის საქმიანობას წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა. შესაბამისად აღრიცხვიანობის კუთხით საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების აღრიცხვა ხდება შესრულებული სამუშაოს % მაჩვენებლის მიხედვით. კომპანია შემოსავლის უმეტეს ნაწილს, გარდა ცალკეული შემთხვევებისა (კერძოდ: როდესაც პროექტი დასრულებულია და გასაყიდი ფართი წარმოადგენს მზა პროდუქციას) აღრიცხვას სამშენებლო კონტრაქტის აღრიცხვის პრინციპების დაცვით.
- 4.11 სხვა შემოსავალი წარმოადგენს გაუნაღებელი ბე-ს ხელშეკრულებიდან მიღებულ შემოსავალს.
- 4.12 ცვეთის დარიცხვა ძირითად საშუალებებზე ხდება მსს ფასის სტანდარტების და კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად.
- 4.13 საპროცენტო ხარჯი წარმოქმნილია კომპანიის მიერ სალიზინგო კომპანიიდან შეძენილი ავტოსატრანსპორტო საშუალებების კონტრაქტის და სესხის გრაფიკის საფუძველზე.
- 4.14 იჯარის ხარჯი წარმოადგენს საწარმოს საოფისედ გამოყენებული ფართის იჯარას.
- 4.15 ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი:
- 4.15.1 დასაქმებულთა ჯანმრთელობის სავალდებულო დაზღვევა: 1035
 - 4.15.2 რეკლამის ხარჯი: 4041,11
 - 4.15.3 საკანცელარიო ხარჯი: 971,62
 - 4.15.4 საჯარო რეესტრის მომსახურება: 13695

4.15.5 კომუნიკაციის ხარჯი: 1605,48

4.15.6 კომპიუტერის ხარჯი: 765

4.15.7 დაცვის მომსახურება: 1200

4.15.8 სამეურნეო ხარჯი: 1338,01

4.15.9 საბანკო მომსახურება: 5351,47

4.15.10 კომუნალური ხარჯი: 8856,31

4.15.11 სხვა საერთო ხარჯი: 7162,12

4.16 სავალუტო კურსის ეფექტი გამოწვეულია კომპანიის თანამშრომლობით უცხოელ მომწოდებელთან.

4.17 ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში გამოწვეულია მხოლოდ 2018 წლის საანგარიშგებო პერიოდში მიღებული მოგებით. 2018 წელს დივიდენდის გაცემა კომპანიიდან არ მომხდარა.

დირექტორი: გ. ბასიაშვილი

ბუღალტერი: თ. ბენდიანიშვილი

