

შპს დეველოპერული კომპანია ფართი +

ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	4
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	4
ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები.....	5
1. ზოგადი ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი	5
3. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	8
4. ფული და ფულის ექვივალენტები	12
5. მარაგები.....	12
6. სასესხო ვალდებულებები	12
7. მიღებული ავანსები	13
8. შემოსავალი რეალიზაციიდან და თვითღირებულების ხარჯი.....	13
9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	14
10. ხელფასები და სხვა სარგებელი	14
11. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	15
12. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	15

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31-12-23	31-12-22 (გადაანგარიშებული)	31-12-20 (გადაანგარიშებული)
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	4	671,981	367,143	989,431
სავაჭრო მოთხოვნები		340,625	8,000	-
მარაგები	5	1,948,792	4,193,318	6,536,129
სხვა მიმდინარე აქტივები		6,352	25,589	466,159
სულ მოკლევადიანი აქტივები		2,967,750	4,594,050	7,991,719
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		88,410	92,627	104,483
სულ გრძელვადიანი აქტივები		88,410	92,627	104,483
სულ აქტივები		3,056,160	4,686,677	8,096,202
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები		17,001	23,868	26,050
სასესხო ვალდებულებები	6	50,617	2,294,429	5,882,732
მიღებული ავანსები	7	177,403	378,281	3,403,924
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		50,535	3,203	56,133
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		295,556	2,699,781	9,368,839
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება		2,760,604	1,986,896	(1,272,637)
სულ საკუთარი კაპიტალი		2,760,604	1,986,896	(1,272,637)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		3,056,160	4,686,677	8,096,202

დირექტორი

გურამი სარალიძე

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31-12-23	31-12-22 (გადაწერილი)	31-12-20 (გადაწერილი)
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ექვივალენტები	4	671,981	367,143	989,431
სავაჭრო მოთხოვნები		340,625	8,000	-
მარაგები	5	1,948,792	4,193,318	6,536,129
სხვა მიმდინარე აქტივები		6,352	25,589	466,159
სულ მოკლევადიანი აქტივები		2,967,750	4,594,050	7,991,719
გრძელევადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები		88,410	92,627	104,483
სულ გრძელევადიანი აქტივები		88,410	92,627	104,483
სულ აქტივები		3,056,160	4,686,677	8,096,202
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები		17,001	23,868	26,050
სასესხო ვალდებულებები	6	50,617	2,294,429	5,882,732
მიღებული ავანსები	7	177,403	378,281	3,403,924
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		50,535	3,203	56,133
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		295,556	2,699,781	9,368,839
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება		2,760,604	1,986,896	(1,272,637)
სულ საკუთარი კაპიტალი		2,760,604	1,986,896	(1,272,637)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		3,056,160	4,686,677	8,096,202

დირექტორი



გურამი სარალიძე

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	შენიშვნა	2023	2022 (გადაანგარიშებული)
შემოსავალი რეალიზაციიდან	8	5,371,623	7,418,515
თვითღირებულების ხარჯი	8	(4,397,109)	(4,113,885)
საერთო მოგება		974,514	3,304,630
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(23,188)	(79,621)
ხელფასები და სხვა სარგებელი	10	(82,014)	(103,672)
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი		(4,217)	(13,537)
სხვა ხარჯები		-	(8,346)
მოგება პროცენტებამდე და საკუროს სხვაობამდე		865,095	3,099,454
საპროცენტო ხარჯი	6	(50,279)	(148,123)
მოგება/(ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან		(41,108)	308,351
მოგება დაბეგვრამდე		773,708	3,259,682
მოგების გადასახადი		-	(149)
წმინდა მოგება		773,708	3,259,533

კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარი	-	(1,272,637)	(1,272,637)
წმინდა მოგება	-	3,259,533	3,259,533
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერი	-	1,986,896	1,986,896
წმინდა მოგება	-	773,708	773,708
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერი	-	2,760,604	2,760,604

ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს დეველოპერული კომპანია ფართი + დაფუძნდა 2017 წლის 30 აგვისტოს და რეგისტრირებულია შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, ომარ ხიზანიშვილის ქ., N8, სართ. 2, ნიშნული 3.70, ოფისი N1. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია: 400214825. კომპანიის 100% წილის მფლობელია გეორგი შარიქაძე (პ/ნ 01019088902).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა კორპუსის მშენებლობა შემდგომში ბინებისა და კომერციული ფართების რეალიზაციის მიზნით. ამ ანგარიშგების თარიღისთვის კომპანიას გააჩნია მიმდინარე მშენებლობა თბილისში.

კომპანია საკუთარ საქმიანობას აწარმოებს წესდებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიას მართავს დირექტორი - გურამი სარალიძე (პ/ნ 18001071078).

2. მომზადების საფუძველი

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

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

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსურ ანგარიშგებაში თანხები წარდგენილია დამრგვალების გარეშე, ქართულ ლარში.

ფასს-ის მიხედვით ფინანსური ანგარიშგების მომზადება კომპანიის ხელმძღვანელობისგან ითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას იქონიებს აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულებაზე ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლისა და ხარჯების ოდენობაზე. საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში ფაქტიური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისაგან. შეფასებები პერიოდულად გადაიხედება.

2023 წელს კომპანიამ ჩაატარა საწყისი ნაშთების, მათ შორის არამონეტარული და მონეტარული აქტივებისა და ვალდებულებების ინვენტარიზაცია. შედეგად კომპანიამ გადაიანგარიშა და დააკორექტირა საწყისი ნაშთები. გარდა ამისა, უკეთესი პრეზენტაციის მიზნით, კომპანიამ მოახდინა გარკვეულ ანგარიშებს შორის ნაშთების გადაკლასიფიცირება. ფინანსური უწყისები, რომელიც გადაანგარიშდა, მონიშნულ იქნა „გადაანგარიშებული“-ს კლასიფიკაციით. შედეგად, მსს ფასს-ის შესაბამისად, კომპანიამ წარმოადგინა სამი წლის საბალანსო უწყისი. გარდა ამისა, შედარებისთვის, მსს ფასს-ის შესაბამისად, კომპანიამ ასევე წარმოადგინა გასულ პერიოდში გამოქვეყნებული ფინანსური უწყისები, რომელთა გადაანგარიშებაც მოხდა მიმდინარე პერიოდში:

ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგება (გადაანგარიშებამდე):

	31-12-22 (გადაანგარიშებამდე)	31-12-21 (გადაანგარიშებამდე)	31-12-20 (გადაანგარიშებამდე)
მოკლევადიანი აქტივები			
ფული და ფულის ექვივალენტები	367,143	989,431	238,207
მარაგები	4,193,212	6,536,129	5,097,102
სხვა მიმდინარე აქტივები	31,645	415,835	12,515
სულ მოკლევადიანი აქტივები	4,592,000	7,941,395	5,347,824
გრძელევადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	92,627	104,482	150,876
სულ გრძელევადიანი აქტივები	92,627	104,482	150,876
სულ აქტივები	4,684,627	8,045,877	5,498,700
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	23,868	26,050	1,529
სასესხო ვალდებულებები	2,294,429	5,882,732	5,769,364
მიღებული ავანსები	381,670	3,403,923	1,431,079
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	2,846	5,807	56,496
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	2,702,813	9,318,512	7,258,468
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	1,981,814	(1,272,635)	(1,759,768)
სულ საკუთარი კაპიტალი	1,981,814	(1,272,635)	(1,759,768)
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	4,684,627	8,045,877	5,498,700

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (გადაანგარიშებამდე):

	2022 (გადაანგარიშებამდე)	2021 (გადაანგარიშებამდე)
შემოსავალი რეალიზაციიდან	7,413,431	2,304,097
თვითღირებულების ხარჯი	(4,113,885)	(1,425,391)
საერთო მოგება	3,299,546	878,706
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(87,566)	(119,535)
ხელფასები და სხვა სარგებელი	(103,672)	(126,127)
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი	(13,537)	(53,316)
სხვა შემოსავლები	15	8,488
სხვა ხარჯები	(550)	(8,191)
მოგება პროცენტებამდე და საკურსო სხვაობამდე	3,094,236	580,025
საპროცენტო ხარჯი	(148,123)	(372,470)
მოგება კურსთაშორის სხვაობიდან	308,336	279,578
მოგება დაბეგვრამდე	3,254,449	487,133
მოგების გადასახადი	-	-
წმინდა მოგება	3,254,449	487,133

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება (გადაანგარიშებამდე):

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარი	-	(1,759,768)	(1,759,768)
წმინდა მოგება	-	487,133	487,133
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერი	-	(1,272,635)	(1,272,635)
წმინდა მოგება	-	3,254,449	3,254,449
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერი	-	1,981,814	1,981,814

3. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

3.1 ვალუტა

კომპანია ფუნქციონირებს საქართველოს ტერიტორიაზე და მის ფუნქციონალურ და წარსადგენ ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი. ანგარიშგების ყველა მონაცემი მოცემულია ქართულ ლარში, თუ სხვაგვარად მითითებული არ არის.

უცხოურ ვალუტაში მოცემული მონეტარული აქტივების და ვალდებულებების მუხლები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით საანგარიშო თარიღისათვის; რაც შეეხება კონვერტაციის დროს წარმოშობილ კურსთაშორის სხვაობებს, ისინი აისახება ოპერაციის დღეს არსებული ოფიციალური კურსით, მოგებისა და ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშში.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსები შემდეგია:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2023 წლის 31 დეკემბერი	2.6894	2.9753
2022 წლის 31 დეკემბერი	2.7020	2.8844

3.2 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, მათ შორის იურიდიულ და საბროკერო მომსახურების ღირებულებას, საბაჟო და სხვადასხვა გადასახადებს, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობებისა და შეღავათების გარეშე, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, აგრეთვე აქტივის დემონტაჟთან, ლიკვიდაციასა და ადგილმდებარეობის აღდგენასთან. რაც შეეხება მცირე რემონტის და ტექნიკური მომსახურების ხარჯებს, ისინი აღირიცხება მათი გაწევისას პერიოდის ხარჯად.

აქტივზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ, როდესაც აქტივი იმყოფება იმ ადგილას და მოყვანილია ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში, რომ შესაძლებელია აქტივის ექსპლუატაცია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნების შესაბამისად. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, რაც გულისხმობს ძირითადი საშუალებების ღირებულების განაწილებას დარჩენილი მომსახურების ვადის მანძილზე. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობებს ცვეთა არ ერიცხება. აქტივზე ცვეთის დარიცხვა წყდება მას შემდეგ, როდესაც შეწყდება მისი აღიარება. რაც შეეხება ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს, შემდეგია:

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)
იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	5
ოფისის აღჭურვილობა	5
მანქანა-დანადგარები	10
ავეჯი და სხვა ინვენტარი	5

აქტივების მომსახურების ვადის დადგენისას გაითვალისწინება შემდეგი ფაქტორები: 1. კომპანიის მიერ აქტივის მოსალოდნელი გამოყენების რეჟიმი; 2. სავარაუდო ფიზიკური ცვეთა, რომელიც დამოკიდებულია სხვადასხვა ფაქტორებზე; 3. ტექნიკური ან კომერციული მოძველება, რომელიც შეიძლება გამოწვეული იყოს არსებული პროცესების მოსალოდნელი ცვლილებებით ან გაუმჯობესებით; 4. აქტივის გამოყენების საკანონმდებლო ან მსგავსი შეზღუდვები.

კომპანიას არჩეული აქვს თვითღირებულების მოდელი. შესაბამისად, არ ხდება ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულებაზე გადაფასება.

ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

აქტივის ნარჩენი ღირებულებისა და სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირება ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

3.3 ნასესხები სახსრები (სასესხო ვალდებულებები)

ნასესხები სახსრები თავდაპირველად აღიარებულია მიღებული საზღაურის სამართლიანი ღირებულებით, რასაც აკლდება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების ხარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, ნასესხები სახსრების აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. თუ გარიგების ხარჯების (მათ შორის სესხის გაცემის საკომისიო) წრფივი ამორტიზაციის მეთოდი არ იძლევა მატერიალურ სხვაობას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდთან, ასეთ შემთხვევაში ხდება ამ ხარჯების წრფივი ამორტიზაცია და საპროცენტო ხარჯში აღიარება დროის გასვლის პროპორციულად. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ნასესხები სახსრების აღიარების შეწყვეტისას, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

3.4 გადასახადები

მოგების გადასახადის მიმდინარე ხარჯი გამოიანგარიშება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. გადავადებული აქტივებისა და ვალდებულებების დაანგარიშება მიმდინარე სხვაობებთან მიმართებაში ხდება ვალდებულებების აღრიცხვის მეთოდით.

2017 წლის 1 იანვრიდან სამეურნეო სუბიექტების მიერ მიღებული წლიური მოგება საქართველოში არ იბეგრება, გარდა სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ბანკებისა. მოგების გადასახადი ირიცხება დივიდენდებზე, რომელიც გაიცა ფიზიკურ პირებზე ან საქართველოს არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე 15/85 წმინდა განაწილებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯად ტარდება იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადები, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები აღირიცხება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

3.5 შემოსავალი

საწარმომ ამონაგები უნდა შეაფასოს მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებიდან უნდა გამოიქვითოს საწარმოს მიერ გაცემული ყველანაირი სავაჭრო ფასდათმობა, ასევე ვადაზე ადრე გადახდისა და პარტიის მოცულობაზე დამოკიდებული ფასდათმობები.

როდესაც ფულადი სახსრების ან ფულადი სახსრების ექვივალენტების შემოსვლა საწარმოში გადავადებულია და შეთანხმება თავისი არსით, ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, ანაზღაურების რეალური ღირებულება არის მომავალში მისაღები ყველა თანხის დღევანდელი ღირებულება, რომელიც გამოითვლება პირობითი საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე.

ამონაგები არ აღიარდება, როდესაც საქონელი და მომსახურება იცვლება ანალოგიური ბუნებისა და ღირებულების მქონე საქონელსა და მომსახურებაზე ან საქონელი ან მომსახურება

იცვლება სხვა სახის ან ღირებულების საქონელზე ან მომსახურებაზე, მაგრამ ოპერაციას არ გააჩნია კომერციული შინაარსი.

3.6 ხელფასები და სხვა სარგებელი

ხელფასები და სხვა სარგებელი მოიცავს საწარმოს მიერ გაცემულ ყველა სახის ანაზღაურებას დაქირავებულ პირთა, მათ შორის დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის, მიერ გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ. დაქირავებულ პირთა მოკლევადიან გასამრჯელოებად (შრომის ანაზღაურება და ბონუსები) ითვლება ის გასამრჯელოები, რომლებიც მთლიანად უნდა იქნეს გადახდილი იმ საანგარიშო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში, როდესაც დაქირავებულმა პირმა მომსახურება გასწია. საწარმო დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოებთან დაკავშირებულ ყველა დანახარჯს აღიარებს, როგორც ვალდებულებას და როგორც პერიოდის ხარჯს.

3.7 ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.

კომპანია ხარჯების აღიარებას ახდენს მაშინ, თუ საწარმოდან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის გასვლა დაკავშირებული იქნება აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულებების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს იჯარის, კომუნალურ, რეკლამისა და სხვა იმ ტიპის ხარჯებს, რომლებიც საჭიროა კომპანიის მიმდინარე საქმიანობის სრულყოფილად წარმართვის უზრუნველსაყოფად.

3.8 მარაგები

კომპანია მარაგებად აღრიცხავს იმ აქტივებს, რომლებიც კომპანიას გააჩნია რეალიზაციის მიზნით. მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, კომპანიის მარაგებს წარმოადგენს მშენებარე ან/და აშენებული კორპუსი და შესაბამისი მიწა.

მარაგების თვითღირებულება მოიცავს მასალების შეძენასთან და მშენებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომლებიც გაწეულია უშუალოდ კორპუსის რეალიზაციისთვის სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად. აღნიშნულ დანახარჯებში შედის უშუალოდ მასალები, რომლებიც გამოიყენება კორპუსის მშენებლობისას, ასევე მუშებისა და ხელოსნების ხელფასები. მასალების ღირებულება მოიცავს ტრანსპორტირებისა და ტრანსფორმაციის ხარჯებს.

მარაგების აღრიცხვა ხდება მის თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის სავარაუდო გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

4. ფული და ფულის ექვივალენტები

კომპანიას ფულის სრულად აქვს განთავსებული საბანკო ანგარიშებზე, ძირითადად ეროვნულ ვალუტაში.

2023 წლის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები შემდეგია:

ფული და ფულის ექვივალენტები	31-12-23	31-12-22
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	655,905	367,142
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	16,076	1
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	671,981	367,143

5. მარაგები

კომპანიის სასაქონლო მატერიალური მარაგები დაყოფილია მიწის ნაკვეთად, სადაც მიმდინარეობს მშენებლობა, მშენებლობასთან დაკავშირებული კაპიტალიზაციებად და სხვა სასაქონლო მატერიალური მარაგად.

მათი ნაშთები 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

მარაგები	31-12-23	31-12-22
მიწის ნაკვეთი	317,905	542,140
მშენებარე კორპუსი	1,586,051	3,610,333
სხვა	44,836	40,845
სულ მარაგები	1,948,792	4,193,318

6. სასესხო ვალდებულებები

კომპანიას მიღებული აქვს სესხები დამფუძნებლისგან და სხვა დაკავშირებული მხარისგან. ბალანსზე ნარჩენი სესხების საპროცენტო განაკვეთია 11%.

გარდა ამისა ზემოაღნიშნულ სასესხო ვალდებულებებზე კომპანიამ 2023 წლის განმავლობაში აღიარა 50,279 ლარის საპროცენტო ხარჯი, ხოლო 2022 წლის განმავლობაში 148,123 ლარი.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები:

სასესხო ვალდებულებები	31-12-23	31-12-22
დამფუძნებლისაგან მიღებული სესხი ეროვნულ ვალუტაში	-	756,929
დამფუძნებლისაგან მიღებული სესხი უცხოურ ვალუტაში	-	1,537,500
სხვა დაკავშირებული მხარისგან მიღებული სესხი უცხოურ ვალუტაში	50,617	-
სულ სასესხო ვალდებულებები	50,617	2,294,429

7. მიღებული ავანსები

კომპანიის მიღებული ავანსები წარმოადგენს გამოუმუშავებელ შემოსავლებს და შედგება დაუსრულებელ კორპუსში მყიდველების მიერ ბინების შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან. 2023 წლის ბოლოს კომპანიას ავანსი მიღებული ჰქონდა 4 ფიზიკური პირისგან, ხოლო 2022 წლის ბოლოსათვის 41 ფიზიკური პირისაგან, მათ შორის დამფუძნებლისგანაც, რომელმაც ავანსი გადაიხადა კომერციული ფართის შესაძენად.

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ნაშთები:

მიღებული ავანსები	31-12-23	31-12-22
დამფუძნებლისგან მიღებული ავანსი	-	250,000
მესამე მხარეებისგან მიღებული ავანსები	177,403	128,281
სულ მიღებული ავანსები	177,403	378,281

8. შემოსავალი რეალიზაციიდან და თვითღირებულების ხარჯი

კომპანიის შემოსავლის ძირითადი წყარო არის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. კომპანია შემოსავალს აღიარებს ბინების რეალიზაციისას, კლიენტისთვის გადაფორმებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ. წინასწარი გაყიდვების შედეგად მიღებული თანხა აღიარდება ვალდებულებად, როგორც გამოუმუშავებელი შემოსავალი მანამ სანამ არ მოხდება კლიენტისთვის ბინის გადაფორმება და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება.

კომპანიის რეალიზებული საქონლის თვითღირებულებას წარმოადგენს მიწის შეძენისა და მასზე განხორციელებული მშენებლობის ხარჯები. მშენებლობისა და მიწის ხარჯში აღიარება ხდება შემოსავლის აღიარებისას, შესატყვისობის პრინციპის თანახმად.

დარიცხული შემოსავალი და მიწოდებული პროდუქციის თვითღირებულება წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

საერთო მოგების გაანგარიშება	2023	2022
შემოსავალი, საიდანაც:	5,371,623	7,418,515
შემოსავალი საცხოვრებლისა და კომერციული ფართის რეალიზაციიდან	3,294,073	7,231,137
შემოსავალი მიწის რეალიზაციიდან	2,000,000	-
შემოსავალი ავტოსადგომების რეალიზაციიდან	74,160	53,988
შემოსავალი გამრიცხველიანებიდან	3,390	133,390
თვითღირებულება, საიდანაც:	(4,397,109)	(4,113,885)

საცხოვრებლისა და კომერციული ფართის თვითღირებულება	(2,376,161)	(4,076,276)
მიწის თვითღირებულება	(1,950,766)	-
ავტოსადგომის თვითღირებულება	(70,182)	(37,609)
საერთო მოგება	974,514	3,304,630

9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ჩაშლა კატეგორიებად წარმოდგენილია ქვემოთ:

ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	2023	2022
ბუღალტრული მომსახურების ხარჯი	9,000	9,000
მარკეტინგის ხარჯი	8,051	22,148
საწვავის ხარჯი	1,856	10,024
კომუნალური ხარჯი	1,257	14,748
საბანკო მომსახურების ხარჯი	1,187	1,457
იურიდიული და საკონსულტაციო ხარჯი	638	6,920
გადასახადების ხარჯი	-	7,945
იჯარის ხარჯი	-	3,000
კომპიუტერის ხარჯები	-	1,068
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯი	1,199	3,311
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	23,188	79,621

10. ხელფასები და სხვა სარგებელი

ხელფასები და სხვა სარგებელი მოიცავს საწარმოს მიერ გაცემულ ყველა სახის ანაზღაურებას, დაქირავებულ პირთა, მათ შორის დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის მიერ გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ. აღნიშნულ სარგებელში ასევე შედის კომპანიის წილი 2% საპენსიო სარგებელი, რომელსაც კომპანია უმატებს თანამშრომელს საკუთარი სახსრებით.

ხელფასებისა და სხვა სარგებლის ჩაშლა კატეგორიებად წარმოდგენილია ქვემოთ:

ხელფასები და სხვა სარგებელი	2023	2022
დაკავშირებულ პირებზე გაცემული ხელფასები და სხვა სარგებელი	39,941	85,706
სხვა დაქირავებულ პირებზე გაცემული ხელფასები და სარგებელი	42,073	17,966
სულ ხელფასები და სხვა სარგებელი	82,014	103,672

11. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

11.1 სესხები

2023 და 2022 წლების განმავლობაში კომპანიას აღებული ჰქონდა სესხები დაკავშირებული მხარისგან. აღნიშნული სესხების ბალანსები 2023 და 2022 წლების ბოლოს წარმოდგენილია ქვემოთ:

სესხები	31-12-23	31-12-22
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები	50,617	2,294,429

გარდა ამისა ზემოაღნიშნულ სასესხო ვალდებულებებზე კომპანიამ 2023 წლის განმავლობაში აღიარა 50,279 ლარის საპროცენტო ხარჯი, ხოლო 2022 წლის განმავლობაში 148,123 ლარი.

11.2 მენეჯმენტის კომპენსაცია

2023 წელს მენეჯმენტზე დარიცხულმა კომპენსაციამ შეადგინა 39,941 ლარი, ხოლო 2022 წლის განმავლობაში 85,706 ლარი.

11.3 სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნა შედგება დაკავშირებული მხარისგან მისაღები თანხისგან, რომელიც უძრავი ქონების რეალიზაციის საფუძველზე წარმოეშვა კომპანიას, 340,625 ლარის ოდენობით.

12. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ 2024 წელს დამფუძნებელმა დივიდენდის სახით გაიტანა 250 000 ლარის ოდენობით.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენას, რომელიც საჭიროებს ფინანსური ანგარიშგების კორექტირებას ან დამატებითი ინფორმაციის გამჟღავნებას.