

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის



სარჩევი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	4
ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება	5
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7
ძირითადი საქმიანობა.....	7
ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	7
ფული და ფულის ექვივალენტები	9
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	10
სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....	10
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	11
საგადასახადო ვალდებულებები	11
შემოსავალი.....	11
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	12
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	12
სხვა შემოსულობა/ხარალი	12
კაპიტალი	12
საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	12

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

31.12.2023-ის მდგომარეობით (ქართულ ლარში)

	2023	2022	2021
მიმდინარე აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	147375	2493837	106060
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	119176	351649	84850
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	1649980	2145230	26965
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	5556992	3697450	4508508
სულ მიმდინარე აქტივები	7 473 523	8 688 166	4 726 383
სასაქონლო მატერიალური მარაგი			
მზა პროდუქცია	33926185	25905167	29416605
სხვა	481661	689600	319051
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	34407846	26594767	29735656
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	696511	483793	556703
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	2808000	138000	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			
სულ გრძელვადიანი აქტივები	3504511	621793	556703
სულ აქტივები	45 385 880	35904726	35 018 742
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო ვალდებულებები	932206	810460	4084819
მიღებული ავანსები	36681358	26386019	29973376
სხვა ვალდებულებები	810315	810315	731107
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	38423879	28006794	34789302
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	1100000
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	0	0	1100000
საკუთარი კაპიტალი			
კაპიტალი	984700	1444500	2201130
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	5977301	6453432	-3071690
სულ საკუთარი კაპიტალი	6962001	7897932	-870560
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	45385880	35904726	35018742

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე

თბილისი, საქართველო

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	2023	2022
ამონაგები ძირითადი საქმიანობიდან	204 913	19 928 481
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-101 050	-9 248 390
საერთო მოგება	103 863	10 680 091
საოპერაციო ხარჯები	-845 565	-1 170 190
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები მიწოდების ხარჯები	-354 592 -490 973	-347 073 -823 117
საოპერაციო მოგება	-741 702	9 509 901
არასაოპერაციო შემოსავალი და ხარჯი	265 571	15 221
განსაკუთრებული შემოსავლები	54 632	24 521
საპროცენტო შემოსავლები	235 407	105 888
არასაოპერაციო ხარჯი	-6 575	-2 032
საპროცენტო ხარჯები		-96 092
საკურსო სხვაობა	-16 072	-3 886
კონვერსიის სხვაობა	-1 821	-10 242
განსაკუთრებული ხარჯები		-2 936
წმინდა მოგება (ზარალი)	-476 131	9 525 122

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე

თბილისი, საქართველო

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფულადი ნაკადების ცვლილებების ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	2023	2022
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	2493 837	106 060
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	-668148	5805023
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-2972179	-903117
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	1310000	-2475786
სავალუტო კურსის ეფექტი	-16135	-38343
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	147 375	2493 837

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე

თბილისი, საქართველო

01

აპრილი

2024

წელი

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	მთლიანი კაპიტალი
2021 წლის 31 დეკემბერი	2201 130	-	(3071 690)	(870 560)
წმინდა მოგება	-	-	9525 122	9525 122
სხვა სრული შემოსავალი	-	-		-
გაცემული დივიდენდი	-	-		
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	(756 630)	-		(756 630)
2022 წლის 31 დეკემბერი	1444 500		6453 432	7897 932
წმინდა მოგება	-	-	(476 131)	(476 131)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-		-
გაცემული დივიდენდი	-	-		
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	(459 800)	-		(459 800)
2023 წლის 31 დეკემბერი	984 700		5977 301	6962 001

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი დავით ლომიძე

თბილისი, საქართველო

01

აპრილი

2024

წელ

შპს ტეტრის დეველოპმენტი

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (ქართულ ლარში)

ძირითადი საქმიანობა

შპს ტეტრისი დეველოპმენტი (შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საწარმო, რომელიც დაფუძნდა 2018 წლის 15 მარტს

კომპანიის მფლობელობა წარმოდგენილია შემდეგი სახით

1. შპს „ტეტრისი“ (404895556) - კაპიტალის 50%-იანი მესაკუთრე;
2. მამუკა ლომიტაშვილი (პ/ნ 01008031047) - კაპიტალის 20%-იანი მესაკუთრე;
3. მიხეილ გუგუერიძე (პ/ნ 01005005681) - კაპიტალის 9%-იანი მესაკუთრე;
4. გუგა ტრაპაიძე (პ/ნ 01008056853) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;
5. ირაკლი ბაღდავაძე (პ/ნ 01005001713) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;
6. დავით ლომიძე (პ/ნ 01005006682) - კაპიტალის 7%-იანი მესაკუთრე;

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სადრიცხო 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 2021 , 2022 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებებს 2022 და 2023 წლების 31 დეკემბერს დასრულებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებებს. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებას, 2022 და 2023 წლების ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას 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.

მს ფასს-ის პირველადი გამოყენება

ეს ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ მოამზადა ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც შეესაბამება მს ფასს-ს, მოქმედს 2023 წლის 31 დეკემბერს ან შემდეგ დასრულებული პერიოდებისთვის, 2022 წლის 31 დეკემბრის შესადარისი პერიოდის მონაცემებთან ერთად.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე. კომპანიის შემოსავალი 2023 წელს შეადგენს 204913 ლარს, რაც საკმაოდ მცირეა გასული წლის შემოსავალთან შედარებით, მაგრამ შექმნილი აქვს 8021018 ლარით მეტი მატერიალური მარაგი, რაც წარმოადგენს შემდეგი წლების მომგებიანობის საფუძველს. 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. 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 გეგმიური 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.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

31 დეკემბერი 2023წ

31 დეკემბერი 2022წ

ფული და ფულის ეკვივალენტები

147375

2493837

ფულის ნაშთი საბანკო ანგარიშებზე შესაძლოა კლასიფიცირებული იყოს როგორც არასარისკო, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ბანკები, სადაც კომპანიას საბანკო ანგარიშები აქვს არის სანდო და საყოველთაოდ ცნობილი საკრედიტო დაწესებულებები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

31 დეკემბერი 2023წ. 31 დეკემბერი 2022წ.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	119176	351649
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	1649980	2145230
სულ	1769156	2496879

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემცირებულია მოთხოვნები მყიდველების მიმართ და გაცემული ავანსები. რეალიზაციიდან მიღებული ამონაგების ხარჯზე ჭარბი ფულადი სახსრების არსებობამ კომპანიას საშუალება მისცა გასცეს სესხები და გაიუმჯობესოს ინვესტიციები სხვა კომპანიებში.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2023წ.	31 დეკემბერი 2022წ.
დაუმთავრებელი წარმოება	31580 484	23463 172
		2441
მზა პროდუქცია	2345 701	995
		689
სხვა	481 661	600
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგი	34 407 846	26 594 767

მარაგების რაოდენობა 2023 წელს ძირითადად წარმოადგენს დაუსრულებელი სამშენებლო სამუშაოების ღირებულებას.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023წ.	31 დეკემბერი 2022წ.
სავაჭრო ვალდებულებები	932 206	810 460
მიღებული ავანსები	36681 358	26386 019
სხვა ვალდებულებები	810 315	810 315
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	38 423 879	28 006 794

2023 წელს გაიზარდა მომწოდებლებთან და ბინების მყიდველთაგან მიღებული ავანსების არსებული ვალდებულებები, მიმდინარე სამშენებლო პროცესების პროპორციულად.

საგადასახადო ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2023წ	31 დეკემბერი 2022წ
წინასწარ გადახდილი საბიუჯეტო გადასახადი	5321596	3591563

საბიუჯეტო გადასახადები გადახდილია მიღებული ავანსებიდან დამატებითი ღირებულების გადასახადის სახით, რაც იწვევს საკმაოდ დიდ ზედმეტობას ფინანსურ ანგარიშგებაში. მათი ჩამოწერა მიმდინარეობს ბინების საკუთრებაში გადაცემისა და რეალიზაციის აღიარებისთანავე.

შემოსავალი

კომპანიის შემოსავალის უდიდესი ნაწილი შედგება აშენებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების ფართების რეალიზაციიდან.

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) მენარდეების 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. მნიშვნელოვანია მარკეტინგული მომსახურების (გაყიდვების) ხარჯები.

სხვა შემოსულობა/ზარალი

2023 საანგარიშგებო წლებში კომპანია იყო ზარალიანი, ვინაიდან ამ პერიოდში ძირითადად მიმდინარეობდა მშენებლობისათვის ხარჯების გაწევა. 2024 წლიდან მასიურად დაიწყო ბინების რეალიზაცია და კომპანია ხდება მომგებიანი.

კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შედგება დამფუძნებლების შენატანისგან და შეადგენს 984700 ლარს. საოპერაციო საქმიანობიდან გამომდინარე ფიქსირდება გაუნაწილებელი მოგება 5977301 ლარი, რომელიც არ არის განაწილებული დივიდენდის სახით და ინვესტირებულია კომპანიის გრძელვადიან აქტივებში.

საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

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

დამტკიცებულია გამოსაშვებად და ხელმოწერილია ხელმძღვანელობის სახელით

დირექტორი: დავით ლომიძე

01 აპრილი 2024 წელი

