

შპს „ანთა დეველოპმენტი 248381709“

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

შინაარსი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	3
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	5
2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკა	5
3. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	8
4. მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	8
5. ძირითადი საშუალებები.....	9
6. კაპიტალი	10
7. სესხები	10
8. საერთო მოგება.....	10
9. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	10
10. მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ.....	10

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

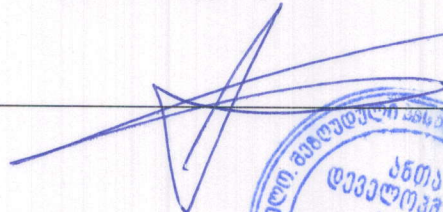
სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

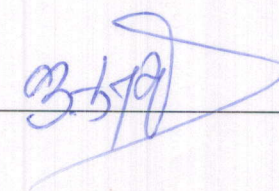
	31.12.2023	31.12.2022
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	26 290 216.00	16 516 306.00
არამატერიალური აქტივები		
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრ.	6 859 685.00	1 436 412.00
სხვა გრძ. აქტივები	-----	-----
მიმდინარე აქტივები		
ფული და ფულის ეკვივალენტები	137 922.00	11 901.00
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	246 147.00	153 903.00
მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	7 608 330.00	9 211 265.00
გადახდილი ავანსები და სესხებად გაცემული		
ფულ.სახსრები	175 900.00	5 216 687.00
სხვა მიმდინარე აქტივები	635 128.00	635 128.00
სულ აქტივები	41 953 328.00	33 181 602.00
საკუთარი კაპიტალი		
საწესდებო კაპიტალი	8 386 017.00	12 360 735.00
გაუნაწილებელი მოგება/ (ზარალი)	12 774 271.00	10 751 077.00
სულ საკუთარი კაპიტალი	21 160 288.00	23 111 812.00
ვალდებულებები		
სესხები	19 770 883.00	8 348 000.00
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	288 767.00	286 795.00
საგადასახადო ვალდებულებები	77 583.00	12 081.00
სხვა ვალდებულებები (ბინის მყიდველებისაგან მიღებული თანხები ავანსად წინარე ხელშეკრულებით)	655 807.00	1 422 914.00
სულ ვალდებულებები	20 793 040.00	10 069 790.00
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	41 953 328.00	33 181 602.00

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ
2024 წლის 01 აგვისტოს.

დირექტორი
ხვიჩა პაპუნძე



მთავარი ბუღალტერი
ფირუზ ჯუმუშაძე



შპს ანტა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

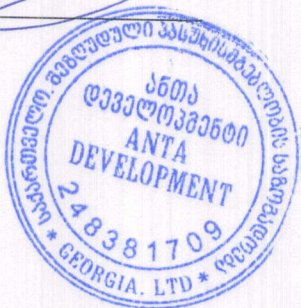
სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2023	2022
ამონაგები	7 303 986.00	5 176 345.00
გაყიდვების თვითღირებულება	(1 644 666.00)	(3 951 278.00)
საერთო მოგება	5 659 320.00	1 225 067.00
სხვა შემოსავლები	146 476.00	164 684.00
საპროცენტო შემოსავალი	592 438.00	241 447.00
იჯარის ხარჯი	(16 585.00)	(17 159.00)
საპროცენტო ხარჯი	(1 681 592.00)	(521 183.00)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(954 481.00)	(715 836.00)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(711 041.00)	(508 912.00)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(2 624 785.00)	(1 356 959.00)
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება: წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:	(1 011 341.00)	1938.00
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	2 023 194.00	(129 954.00)

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ
2024 წლის 01 აგვისტოს.

დირექტორი

ხვიჩა პაპუნძე



მთავარი ბუღალტერი

ფირუზ ჯუმუშაძე

შპს ანტა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ქართულ ლარში)

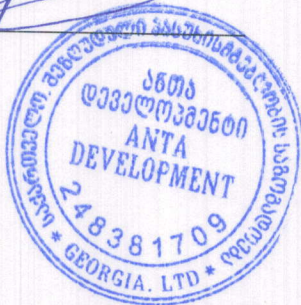
კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ (ზარალი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	12 360 735.00	10 751 077.00	23 111 812.00
კაპიტალის ზრდა/ შემცირება	(3 974 718.0)	-	(3 974 718.0)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	---	2 023 194.00	2 023 194.00
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	8 386 017.00	12 774 271.00	21 160 288.00

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ
2024 წლის 01 აგვისტოს.

დირექტორი

ხვიჩა პაპუნძე



მთავარი ბუღალტერი

ფიროზ ჯუმუშაძე

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

1 ზოგადი ინფორმაცია

შპს ანთა დეველოპმენტი (ს.ნ 248381709) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაარსდა 2004 წლის 15 სექტემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი #20

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა და საკუთარი ან იჯარით აღებული უძრავი ქონების გაქირავება და მართვის სხვა საქმიანობები.

კომპანიის 100 % წილი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ეკუთვნის რეზო გორგოშაძეს 61006018278

2023 წლის მდგომარეობით კომპანიის დასაქმებულთა საშუალო რაოდენობაა 15

2 ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკა მომზადების საფუძვლები

მსს ფასს-ის 35-ე მუხლის თანახმად კომპანიის შესაბამის სტანდარტზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი.

წინამდებარე სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების და საქმიანობის უწყვეტობის საფუძველზე იმის დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

სააღრიცხვო პოლიტიკა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება ფუნქციონალურ ვალუტაში, რომლის გადაფასება ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაფასება ლარში ხდება საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) მიერ გამოცხადებული და ანგარიშგების თარიღისთვის მოქმედი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება და ზარალი აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან.

უცხოური ვალუტის მონეტარული ნაშთების კონვერტირებისათვის გამოყენებული „სებ“ გაცვლითი კურსები არის შემდეგი:

	აშშ დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2023 წლის 31 დეკემბერს	2.6894	2.9753
გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2.7020	2.8844

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად. საწყისი აღიარების შემდგომ, თვითღირებულებიდან გამოკლებულია დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების შედეგად აღრიცხული ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა 2-20 წელი.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში. შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები აღირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება სხვა საოპერაციო ხარჯებში თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას. სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმოიხილება და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირდება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

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 შეწყვეტიდან წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობით) აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალში/ხარჯში იმ პერიოდისთვის, რომლის განმავლობაშიც მოხდა აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

ფული და ფულის ეკვივალენტები.

ფული და ფულის ეკვივალენტები შედგება სალაროში ნაღდი ფულის ნაშთისგან და რეზიდენტ ბანკებში არსებული ფულის ნაშთისგან. ფული და ფულის ეკვივალენტები ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შეძენის, გადამუშავების და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით. მარაგების ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. კომპანიის მფლობელობაში არსებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგები ძირითადად შედგება გასაყიდად გამოზნული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განკუთვნილი მასალებისაგან.

ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია ფინანსურ აქტივს ან ვალდებულებას თავდაპირველად აღიარებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო შეთანხმების მონაწილე. თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანია ფინანსურ აქტივსა და ვალდებულებას აღიარებს გარიგების ფასით. კომპანია ფინანსურ აქტივებს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით, როდესაც კომპანია მას მიიღებს და მისი აღიარების შეწყვეტა ხდება იმ დღეს, როდესაც კომპანია მას გაასხვისებს. ფინანსური აქტივების შემდგომი აღრიცხვა დამოკიდებულია თავდაპირველი აღიარებისას მათ კლასიფიკაციაზე.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებს გაუფასურებაზე. კომპანია აფასებს ხომ არ დადგა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ერთი ან მეტი გარემოება, რომელსაც გავლენა ექნებოდა ფინანსური აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) თავდაპირველად გამოთვლილ სამომავლო ფულად ნაკადებზე.

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას წყვეტს მაშინ, როდესაც სახელშეკრულებო უფლებები აქტივისგან წარმოდგარ ფულად ნაკადებზე იწურება, ან ეს უფლება ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემა მეორე პირს ყველანაირ რისკთან და საკუთრების უფლებასთან ერთად. გადაცემული ფინანსური აქტივიდან წარმოქმნილი ნებისმიერი სარგებელი კომპანიის მიერ აღიარდება როგორც ცალკეული აქტივი ან ვალდებულება.

ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან ამოღებულ იქნება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ამოიწურება (დაიფარება). სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ საზღაურს შორის აღიარდება მოგება-ზარალში.

საგადასახადო აქტივები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების მიხედვით, 2016 წლის პირველი იანვრიდან, გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშის გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს დანეტებულიად.

მოგების გადასახადი

საქართველოში კომპანიების წლიური მოგება, ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და სადაზღვევო კომპანიების გარდა, არ იბეგრება 2017 წლის 1 იანვრიდან. მოგების გადასახადით იბეგრება იმ აქციონერებს შორის დივიდენდის სახით განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან საქართველოს არარეზიდენტები, წმინდა განაწილების თანხიდან 15/85 ოდენობით. მოგების გადასახადი, დივიდენდების გადახდის შედეგად, აღირიცხება ვალდებულების და ხარჯის სახით დივიდენდის გამოცხადების პერიოდში.

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლების გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღიარება ხდება სამართლიანი ღირებულებით შენატანის განხორციელების მომენტში, როგორც კომპანიაში დამფუძნებლის შენატანი.

შემოსავლებისა და ხარჯების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხორციელდება იმდენად, რამდენადაც მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებლის შემოძინება კომპანიაში, ამასთან შემოსავლის შეფასება შესაძლებელია რეალურად, მიუხედავად იმისა როდის განხორციელდა გადახდა. შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან აღიარდება მაშინ როდესაც: კომპანიამ გაუფორმა ხელშეკრულება მყიდველს საცხოვრებელი ბინის შესყიდვაზე და მოხდა მისი რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრში, მიუხედავად იმისა რომ საცხოვრებელი ბინა წარმოადგენს ჯერ კიდევ მშენებარე ობიექტს და ჯერ კიდევ შესასრულებელი სამუშაოები შეთანხმებულია ხელშეკრულებაში. შემოსავლების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, საანგარიშო წლის ბოლოს ობიექტზე გაწეული ხარჯის პროპორციულად.

3 ფული და ფულის ეკვივალენტები

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები შედგება ქართულ ბანკებში მიმდინარე ანგარიშებზე განთავსებული თანხებისგან და სალაროში არსებული თანხებისაგან.

	31.12.2023	01.01.2023
ნაღდი ფული სალაროში	0.00	0.00
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	137 765.00	10805.00
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	157.00	1096.00
სულ	137 922.00	11 901.00

4 მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

	31.12.2023	01.01.2023
საქონელი	7 585 605.00	9 169 143.00
ნედლეული და მარაგები	22 725.00	42 122.00
სულ	7 608 330.00	9 211 265.00

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

5 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების ჯამური ნარჩენილი საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენს 26 290 216.00 ლარს

მ. შ

1. მიწის ნაკვეთები -----16 614 371,00 ლარი

2. შენობები --- 7 634 433.00 ლარი

3. მანქანა დანადგარები --- 692 ლარი

4. ავეჯი და სხვა ინვენტარი ---21380 ლარი

5. სხვა (რემონტი და სხვა) ----- 2 019 340.00 ლარი

ჯამი ----- 26 290 216 ლარი

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

6 კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2023 წლის 1 იანვრისთვის შეადგენდა 12 360 735.00 ლარს
2023 წლის განმავლობაში საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 3 974 718,00 ლარით და 31.12.2023
მდგომარეობით შეადგენს 8 386 017,00 ლარს .

2023 წლის განმავლობაში კომპანიის მოგებამ შეადგინა 2 023 194.00 ლარი

7 სესხები

	2023	2022
მოკლევადიანი სესხები	4 825 000.00	8 348 000.00
გრძელვადიანი სესხები	14 945 883.00	0.00
სულ	19 770 883.00	8 348 000.00

8 საერთო მოგება

	2023
შემოსავალი ბინების გაყიდვიდან საბოლოო	3 600 424.00
შემოსავალი ბინების წინარე რეალიზაციიდან -სხვა	32 672.00
იჯარიდან და სხვა მომსახურებიდან	3 670 890.00
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	146 476.00
საპროცენტო შემოსავლები	592 438.00
სულ შემოსავალი	8 042 900.00

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება (1 644 666.00)

9 საერთო, ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები

	2023
სესხის პროცენტის ხარჯები	1 681 592.00
ქონების გადასახადი	74 481.00
მიწის გადასახადი	41 072.00
ბანკის მომსახურება	20 482.00
იჯარის ხარჯი	16 585.00
საკურსო ზარალი	1 011 341.00
ცვეთა და ამორტიზაცია	711 042.00
კომუნალური ხარჯი--შუქი, წყალი, ბუნ. აირი	559 305.00
დაცვის ხარჯი	2 034.00
სხვა საერთო ხარჯი	257 106.00
სულ	(4 375 040.00)

10 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ

მნიშვნელოვანი მოვლენა საანგარიშო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა.