

შპს კიკვიძე პარკ რეზიდენსი
ს/ნ 400308225

ფინანსური ანგარიშგება მსს ფასს-ის მიხედვით
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

შინაარსი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში	3
ფინანსური ანგარიშგება	4
სრული შემოსავლისა და გაუნაწილებელი მოგების ანგარიშგება.....	5
ფულადი სახსრების მოძრაობა	6
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები.....	7
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	11-12

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „კიკვიძე პარკ რეზიდენსი“-ს (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის, საქმიანობის შედეგებს და კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („მსს ფასს“) შესაბამისად.

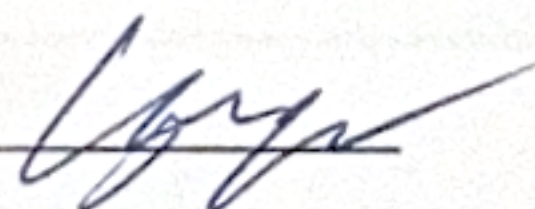
ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

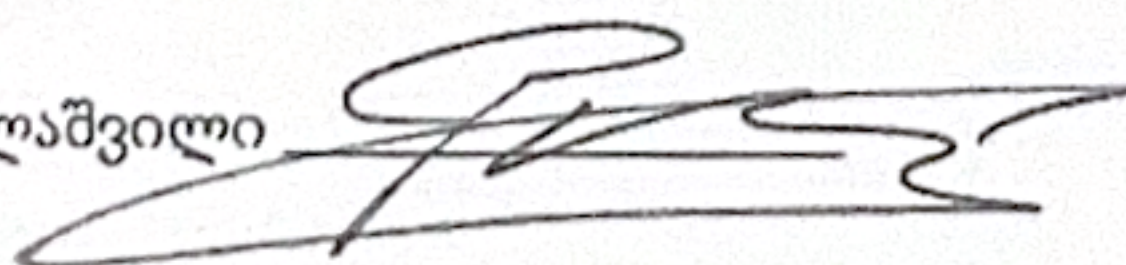
- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ გამოყენებაზე;
- გონივრულ მსჯელობაზე და შეფასებებზე;
- ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მსს ფასს-ის მიხედვით.
- ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით, რაც იმას ნიშნავს, რომ საწარმო არ აპირებს და ასევე პროგნოზირებად მომავალში ჯგუფის ბიზნესის ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიის ეფექტიანი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
 - ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც ნებისმიერ დროს, გონივრული სიზუსტით წარმოადგენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას და იძლევა რწმუნებას, რომ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება შეესაბამება მსს ფასს-ის მოთხოვნებს;
 - სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;
 - კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე;
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია 2024 წლის 31 დეკემბრის თარიღისათვის, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2025 წლის 25 აგვისტოს

დირექტორი: სოსო ჯაყელი 

აუდიტორი: დავით დავითელაშვილი 

შპს კიკვიძე პარკ რეზიდენსი ს/ნ: 400308225
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 (ერთეული ლარი)

შენიშვნა 31.12.2024 31.12.2023

აქტივები

გრძელვადიანი აქტივები

ძირითადი საშუალებები	8	5,492,332	5,487,600
შეუვსებელი კაპიტალი		1,150,000	1,150,000
საინვესტიციო ქონება			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სულ გრძელვადიანი აქტივები		6,642,332	6,637,600

მოკლევადიანი აქტივები

ფული და ფულის ექვივალენტები		3,466,112	661,695
სავაჭრო მოთხოვნები		32,800	0
გადახდილი ავანსები		775,408	12,835
გაცემული სესხები		67,059	67,059
მისარები პროცენტები		10,200	83
მარაგები		7,551,831	3,203,145
სხვა მიმდინარე აქტივები		2,078,954	611,250
სულ მოკლევადიანი აქტივები		13,982,364	4,556,067

სულ აქტივები		20,624,696	11,193,667
--------------	--	------------	------------

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი		3,000,000	3,000,000
გაუნაწილებელი მოგება		-936,386	-301,472
სხვა რეზერვები			
სულ კაპიტალი		2,063,614	2,698,528

ვალდებულებები

გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გადასახდელი პროცენტები		0	0
სასესხო ვალდებულებები		0	0
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		0	0

მოკლევადიანი ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულება		4,834,161	4,841,087
საგადასახადო ვალდებულებები		17,721	87,122
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ		68	0
სხვა ვალდებულებები		116,234	0
მიღებული ავანსები		13,592,898	3,566,930
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		18,561,082	8,495,139

სულ ვალდებულებები		18,561,082	8,495,139
-------------------	--	------------	-----------

სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		20,624,696	11,193,667
-------------------------------	--	------------	------------

ხელმოწერილი პირები:

დირექტორი:

აუდიტორი:

სოსო ჯაყელი

დავით დავითელაშვილი



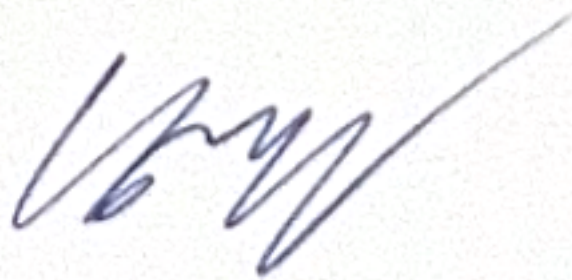

შპს კიკვიძე პარკ რეზიდენსი ს/ნ: 400308225
სრული შემოსავლისა და გაუნაწილებელი მოგების ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
(ერთეული ლარი)

შენიშვნა		2024	2023
ამონაგები	4	40,801.00	15,495.00
საერთო მოგება		40,801.00	15,495.00
ადმინისტრაციული და საოპერაციო ხარჯი	5	542,210	155,945
არასაოპერაციო მოგება/ზარალი	6	143,622	145,030
ფინანსური ხარჯი	7	-	-
მოგება დაბეგვრამდე	-	645,031	285,480
მოგების გადასახადის ხარჯი			
პერიოდის მოგება	-	645,031	285,480
საპროცენტო შემოსავალი	4	10,117	83
პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	634,914	285,397
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში			
გაუნაწილებელი მოგება პერიოდის დასაწყისში	-	301,472	16,075
დოვიდენდი			
გაუნაწილებელი მოგება პერიოდის ბოლოს	-	936,386	301,472

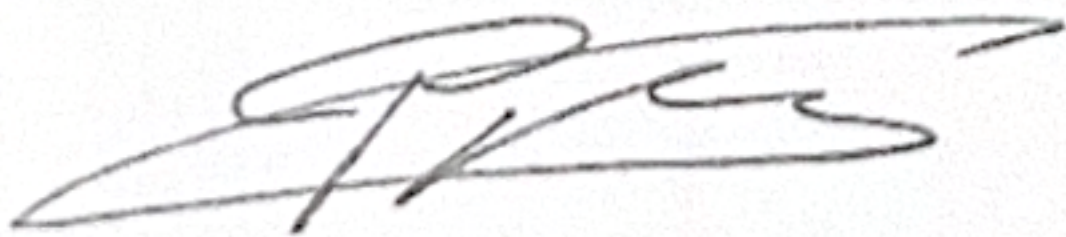
ხელმოწერი პირები:

დირექტორი:

სოსო ჯაყელი



აუდიტორი:



დავით დავითელაშვილი

ფულადი სახსრების მოძრაობა			
	31/12/2024	31/12/2023	
ფულადი სახსრების მოძრაობა			
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ჩაოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	2897619	1679568	
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	-178248	950979	
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	0	-67059	
ფულადი სახსრების შენოსვლა (დასვლა)	2719371	661530	
ვალუტის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ გვერდულზე	85046	0	
ფულადი სახსრები და მათი გვერდულზე საანგარიშებო პერიოდის დასაწყისი	661695	165	
ფულადი სახსრები და მათი გვერდულზე საანგარიშებო პერიოდის ბოლოს	3466112	661695	

დირექტორი:  სოსო ჯაფარიძე

აუდიტორი:  დავით დავითელაშვილი

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

1 ზოგადი ინფორმაცია

შპს „კიკვიძე პარკ რეზიდენსი“ (შემდგომში „კომპანია“) დარეგისტრირდა 21 წლის 19 აპრილს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიული და ფაქტიური მისამართია ქ.თბილისი ნაძალადევის რაიონი, მექანიზაციის ქ. #1. მისი ძირითადი საქმიანობაა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა რეალიზაცია.

2023 და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დამფუძნებლები არიან:

	2023 წ.	2024 წ.
გიორგი დავითიძე პ/ნ 61001037302	25%	25%
სოსო ჯაყელი პ/ნ 01024065763	30%	30%
ნათია ჯაყელი პ/ნ 01024050203	25%	25%
მალხაზ ჯაყელი პ/ნ 61001005793	20%	20%

ეს ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 25 აგვისტოს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ

2 მომზადების საფუძვლები

2.1.მსს ფასს-ის პირველად გამოყენება

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსს ფასს) შესაბამისად, რაც გამოქვეყნებულია საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ. ფინანსური ინფორმაცია მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის მიხედვით. ყველა თანხა წარმოდგენილია ქართულ ლარში და დამრგვალებულია ერთეულ ლარამდე.

2.2. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებით. ამ განსჯის დროს კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა კომპანიის მიმდინარე მდგომარეობა, მომგებიანობა, ფულადი ნაკადები, რაც საშუალებას მისცემს კომპანიას განაგრძოს ფუნქციონირება ანგარიშგების თარიღიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე. ფინანსური ანგარიშგების მსს ფასს-ის მიხედვით მომზადება კომპანიის ხელმძღვანელობისაგან ითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას იქონიებს აქტივებისა და ვალდებულებების სააღრიცხვო ღირებულებაზე ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლებსა და ხარჯებზე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში. ფაქტიური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისაგან, შეფასებების გადახედვა მოხდება ყოველწლიურად და კორექტირებები აისახება იმ წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც შესაბამისი ცვლილება მოხდა.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

3.1. აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე. აქტივი მოკლევადიანია როდესაც:

- მოსალოდნელია ან განზრახულია მათი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში.
- ფლობის ძირითადი მიზანია გაჭრობა.
- მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან 12 თვის განმავლობაში, ან
- აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს ან მათ ექვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მათი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების შედგენის თარიღიდან.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია როდესაც:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის ან 12 თვის განმავლობაში (რომელიც უფრო გრძელია), ან
 - ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ 12 თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.
- ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია „გრძელვადიანის“ კატეგორიას მიაკუთვნებს.

3.2.ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან შიდა და გარე ფაქტორები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება შესაძლებელია ვერ მოხდეს. ასეთ შემთხვევაში გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში სხვა არასაოპერაციო ხარჯების ნაწილში. შეკეთება-განახლების ხარჯები აღიარდება დარიცხვის მეთოდით და შედის საოპერაციო ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან როდესაც ის მზად არის ექსპლუატაციისათვის. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, ძირითადი საშუალების მომსახურების ვადის განმავლობაში შემდეგი შეფასებითი მაჩვენებლების მიხედვით:

	წელი
მსუბუქი კონსტრუქციები	10
ძალოვანი მოწყობილობები და დაზგები	4-6
ელექტრონული მოწყობილობები	4-6
მსუბუქი კონსტრუქციები	4-6
კომპურა ამწეები	10

ძირითადი საშუალებების წარჩენი ღირებულებისა და სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება ხდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის.

ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს. ჩამოწერა ხდება მაშინ როცა მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი ნებისმიერი მოგება ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება აქტივის გასხვისების შედეგად მიღებულ შემოსავალსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობით) აღირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში იმ პერიოდისათვის როდესაც მოხდა აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

3.3. მარაგები

მარაგების აღიარება ხდება თვითღირებულებასა და პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებულ სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესი თანხით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს მათ შემენასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, აგრეთვე იმ დანახარჯებს რომელიც გაწეულია მის მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისა და სათანადო მდგომარეობაში მოყვანისათვის. მარაგების შემენის დანახარჯები მოიცავს მათი შემენის ღირებულებას, საიმპორტო საბაჟო გადასახადს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლებიც საგადასახადო ორგანომ კომპანიას უნდა დაუბრუნოს), სატრანსპორტო, დატვირთვა-გადმოტვირთვის დანახარჯებს და სხვა დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული მარაგების შემენასთან. სავაჭრო ფასდაკლება და სხვა სახის ფასდათმობები არ ჩაირთვება შემენის დანახარჯების გაანგარიშებებში. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

კომპანიის მარაგები ძირითადად მოიცავს ჩაუმქალი კირის წარმოებისთვის საჭირო ნედლეულს და მზა პროდუქციას.

კომპანიაში მარაგების ჩამოწერა ხორციელდება „საშუალო შეწონილი“ („MIDL“) მეთოდით.

3.4. ამონაგების აღიარება

საქონლის გაყიდვიდან ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ როდესაც საწარმო მყიდველს გადასცემს საქონლის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს, ეს არის საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტი და შესაძლებელია ამონაგების თანხის საიმედოდ შეფასება. ამონაგები მისაღები ან მიღებული ანაზღაურების რეალური ღირებულების ტოლია.

3.5. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც გაწეულ იქნა. პროცენტის ხარჯი აღიარებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით.

3.6. ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შეფასების და წარდგენის ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს,

ოპერაციები სხვა ვალუტაში განიხილება, როგორც ოპერაცია უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება მსს ფასს მოთხოვნის შესაბამისად. კერძოდ:

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები აისახება საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) ტრანზაქციის განხორციელების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი

გაცვლითი კურსის მიხედვით.
ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოური ვალუტით შეფასებული ფულადი მუხლები გადაფასდება, ამ თარიღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით, საკურსო სხვაობები აისახება მოგება-ზარალის უწყისში იმავე პერიოდში. უცხოური ვალუტით მიღებული არაფულადი მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით, მათი გადაფასება საანგარიშგებო თარიღისათვის არ ხდება.

2023 და 2024 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი იყო შემდეგი:

	31.12.2023	31.12.2024
ლარი/1 აშშ დოლარი	2.6894	2.8068

3.7. გადასახადები

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების თანახმად შეიცვალა მოგების გადასახადი, ახალი კანონის მიხედვით გადასახადის განაკვეთი ნულოვანია იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდება მოგების განაწილება და დარჩება კომპანიაში გაუნაწილებელი მოგების სახით. ხოლო 15%-ით დაიბეგრება დივიდენდად განაწილებული მოგება, ასევე ზოგიერთი ტრანზაქცია რაც საგადასახადო კოდექსის მიხედვით ითვლება მოგების განაწილებად. აღნიშნული ცვლილებების გამო არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები აქტივებსა და ვალდებულებებში, შესაბამისად არ არსებობს გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი ან ვალდებულება.
სხვა გადასახადები (გარდა მოგების გადასახადისა) აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება შესაბამისი ვალდებულება. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლისგანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

3.8. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები შედგება სალაროში არსებული ფულისაგან და ბანკის ანგარიშებისაგან.

4. ამონაგები		
ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან		33,659
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან		7,128
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		14
საპროცენტო შემოსავლები		10,117
სულ ამონაგები		50,918

5. ადმინისტრაციული და საოპერაციო ხარჯები		
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		-33,656
შრომის ანაზღაურება		-150,980
ცვეთა და ამორტიზაცია		-173,515
სხვა საგადასახადო ხარჯი		-13,473
სამეურნეო ხარჯი		-1,607
საკონსულტაციო, აუდიტორული სა საბუღალტრო ხარჯი		-48,106
იურიდიული მომსახურების ხარჯი		-71,338
თარჯიმნის მომსახურება		-250
საბანკო ხარჯი		-3,171
საჯარო რეესტრის ხარჯი		-6,877
სამივლინებო ხარჯები		-4,526
საპენსიო შენატანი		-23,904
რეკლამის ხარჯი		-6,045
კომუნიკაციის ხარჯი		-900
საქველმოქმედო ხარჯი		-3,827
სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები		-35
სულ საოპერაციო ხარჯი		-542,210

6. სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა		
კურსთაშორის სხვაობით მიღებული ზარალი		0
კონვერტაციის ხარჯი		-143,622
სულ შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა		-143,622

7. ფინანსური ხარჯი		
საპროცენტო ხარჯი		0
სულ ფინანსური ხარჯი		0

8. ძირითადი საშუალებები	მერის ნაკვეთი	მსუბუქი კონსტრუქციები	კომპერა აწეები	ძალადანი მანქანები და მოწყობილობები	ოფისის აღჭურვილობა	საშუა. ობიექტზე დამხმარე ძრ. საშუალებები	ავტო და სხვა ინვენტარი
31 დეკემბერი 2023	4578223	19,943	250,248	11,740	7,221	611,912	8,313
შემოსვლა		-	117,369	4,360	9,742	44,977	1,800
გასვლა		-	-	-	-	-	-
ცვლია		2,081	30,308	3,181	2,101	133,896	1,948
31 დეკემბერი 2024	4,578,223	17,862	337,309	12,919	14,862	522,993	8,165