

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ჯეო აპარტმენტ პლიუს“-ი

ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 19

2025 წლის 29 სექტემბერი

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების
და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურს

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტორული საქმიანობის შესახებ“
საქართველოს 2016 წ. 8 ივნისის N5386-III კანონის მოთხოვნების თანახმად ვებ გვერდზე
“reportal.ge” გამოსაქვეყნებლად წარმოგიდგენთ შპს „ჯეო აპარტმენტ პლიუს“-ის 2024
წლის ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს „ჯეო აპარტმენტ პლიუს“-ი აღნიშნული კანონით დადგენილი პარამეტრების
მიხედვით წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს და ამავე კანონის თანახმად
აღნიშნულ ანგარიშგებას წარადგენს „მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური
ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS for SMEs)“ ნორმების გათვალისწინებით.

დირექტორი:



ირაკლი ლაცაბიძე

შპს „ჯეო აპარტმენტ პლიუს“-ი
ფინანსური ანგარიშგების მოკლე
ახსნა განმარტებებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია.

შპს „ჯეო აპარტმენტ პლიუს“-ი დაფუძნდა 2018 წლის 20 ივლისს, მარეგისტრირებული ორგანოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საზოგადოების იურიდიული მისამართია ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 19

კომპანიას მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი 445538268; ფაქტიური მისამართი ქ. ბათუმი, ხახულის I შეს. № 19

1.2 კომპანიას ორი დამფუძნებელი ჰყავს, კერძოდ:

- ა) ზურაბ აბაშიძე 61006005827 50%
- ბ) ირაკლი ლაცაბიძე 33001026487 50%

1.3 კომპანიას ჰყავს ერთი დირექტორი:

ირაკლი ლაცაბიძე 33001026487

1.4 კომპანიის ძირითადი ეკონომიური საქმიანობაა მშენებლობა

1. ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის საფუძველი

-წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება წარედგინება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, ბუღალტრული აღრიცხვისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურს, 2016 წლის 8 ივნისის „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად.

-ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (მსსფასს) შესაბამისად.

-ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (მსს ფასს) შესაბამისად, რომლებიც

მოქმედია 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და გამოქვეყნებულია „ანგარიშგების ვებგვერდზე მომხმარებელთა რეგისტრაციის, სუბიექტების მიერ ანგარიშგების წარდგენის და წარდგენილი ინფორმაციის გასაჯაროების წესის დამტკიცების თაობაზე“ ბუღალტრული აღრიცხვისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2019 წლის 21 მაისის N5-6 ბრძანების ნორმების შესაბამისად.

- ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ეროვნულ ვალუტაში.

-საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა და იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის ოპერაციებისა და კომპანიის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

მონაცემები ასახულია ერთეულ ლარში, არასრული ციფრები (თეთრებში გამოსახული) დამრგვალებულია ერთეულ ლარამდე საზოგადოდ მიღებული წესით. თითოეული კატეგორიის აქტივებისა და ვალდებულებების შეფასების დეტალები განხილულია ქვემოთ მოცემულ შენიშვნებში.

სააღრიცხვო პოლიტიკა.

-კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკა შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის საზოგადოდ მიღებულ წესებს და დებულებებს, მის პრინციპებსა და სტანტარტებს

- ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასება და აღიარება

-ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარება ხდება გარიგების თარიღის მდგომარეობით.

-ფინანსური აქტივების ან/და ვალდებულებების შეფასება ხდება გარიგების თარიღისათვის მათი თვითღირებულებით და ამ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯების გათვალისწინებით,

-სასაქონლო-მატერიალური მარაგები გაყიდვის დოკუმენტების საფუძველზე, სატრანსპორტო მომსახურება მათი შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტების (ხელშეკრულებები, ინვოისი, საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა) თანახმად, საიჯარო მომსახურება გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებით გათვალისწინებული პერიოდის დასრულების თარიღით.

- ვალუტა

-ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისათვის, საანგარიშგებო ვალუტისაგან (ლარი) განსხვავებულ, უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსისმიხედვით.

- ვალუტის გაცვლითი კურსი

ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით.

ლარი/დოლარი

რომელიც 2024 წლის 31 დეკემბრს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 2.8068 ლარს და ერთი ევროსათვის შეადგენს 2.9306. (2023 წლის 31 დეკემბრს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 2.6894 ლარს და ერთი ევროსათვის შეადგენს 2.9763. 2022 წლის 31 დეკემბრს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 2.7020 ლარს და ერთი ევროსათვის შეადგენს 2.8844 ლარს). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში

გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით). საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ასახულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

-ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

განყოფილება მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ფულს საბანკო ანგარიშებზე (მ.შ. უცხოური ვალუტა)

-სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები შედგება გაყიდული საქონლის გადაუხდელო ღირებულებისაგან, რომელიც კომპანიამ დარიცხვის მეთოდით საქონლის მიწოდების თარიღით აღიარა შემოსავლად და ასახა საბუღალტრო აღრიცხვაში თუმცა შესაბამისი ანაზღაურება ჯერ არ მიუღია.

კომპანიის ხელმძღვანელობა სისტემატიურ მუშაობას აწარმოებს ამ საკითზე და არარეალური (უიმედო) ვალები ამ მონაცემებში არ ირიცხება.

-სასაქონლო მატერიალური მარაგები

-სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღიარდება მათი შეძენის თარიღით.

სასაქონლო მატერიალური მარაგი ისეთი აქტივებია, რომლებიც გათვალისწინებულია გასაყიდად ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის პროცესში საანგარიშგებო პერიოდის მანძილზე შპს „ჯეო აპარტმენტ პლიუს“-ის შემთხვევაში გასაყიდად განკუთვნილი სარეალიზაციო ბინები 31.12. 2024 წლისათვის ნაშთად არ ერიცხება. გასაყიდი ბინები, მხოლოდ ერიცხება ანგ. 1630-ზე დაუმთავრებელი მშენებლობა 5,807,987. ლარის ღირებულების. 1640-ზე მზა პროდუქცია 1,039,980. ლარის ღირებულების.

- ძირითადი საშუალებები

მიღებული (შეძენილი) აქტივების (ძირითადი საწარმოო საშუალებების, სასაქონლო-მატერიალური მარაგების) შეფასების აღიარება და ასახვა აღრიცხვაში ხდება მათი ფაქტიური თვითღირებულებით, რომელიც ყალიბდება მათი შეძენის, მათი ტრანსპორტირების, განბაჟების და საკუთრების უფლების გაფორმების ხარჯებით (მათი არსებობის შემთხვევაში).

სამეურნეო ოპერაციები საბუღალტრო პროგრამაში აისახება მათი ცდომილობის თარიღებით:

-სავაჭრო ვალდებულებები

ვალდებულებების ნაწილში კომპანიას ერიცხება მყიდველების მიერ წინასწარ ბინების შესაძენად შემოტანილი 3120 ანგარიშზე ავანსების ნაწილი 2024 წლის ბოლოს 3,653,692. ლარი, რომელიც ბინების გადაფორმების და რეალიზაციის ასახვისთანავე გადაიფარება. ამასთან გვერიცხება მიწის ნაკვეთის შესყიდვით გამოწვეული ვალდებულება, 1,315,293. ლარი.

-სესხი

საწარმოს სესხი არ ერიცხება. მხოლოდ დამფუძნებელ ირაკლი ლაცაბიძის მიერ უპოცენტო გასაცემი თანხა ერიცხება რომელიც ძირითადად წარმოშობილია ასაშენებლად განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის მშენებლობისათვის მიწის ფართის შეძენისა და სხვა საჭიროებიდან გამომდინარე სამშენებლო მასალების შეძენით.

-გადასახადები

კომპანია დროულად ისტუმრებს სახელმწიფო ბიუჯეტის წინაშე მის კუთვნილ დავალიანებას, უფრო მეტიც 2020 წელში საბიუჯეტო გადასახადი გადახდილია - 81,499. ლარი, 2021 წელს-203,850. ლარი, 2022 წელს-246,738. ლარი, 2023 წელს 437,033.ლარი; ხოლო 2024 წელში 141,730 ლარი.

შპს „ჯეო აპარტმენტ პლიუს“-ში მშენებლობის პერიოდში დასაქმებული ყავდა 39 ადამიანი. კომპანიაში დაცულია და ყურადღება ექცევა შრომის უსაფრთხოებას. კომპანია საბუღალტრო აღრიცხვისათვის იყენებს კომპანიის კუთვნილ საბუღალტრო პროგრამა „ინფო პროგრამას.

სამეურნეო ოპერაციები ოპერატიულად აისახება საბუღალტრო აღრიცხვაში, რაც სასაქონლო-მატერიალური მარაგების და სხვა ნაშთების დროული კონტროლის საშუალებას იძლევა.

შპს „ჯეო აპარტმენტ პლიუს“-ის

დირექტორი



ირაკლი ლაცაბიძე

ფინანსური მდგომარეობა

ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11215	20279	23679
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	78677	151511	0
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	72553	52087	67337
მარაგები	6950883	5372046	4218455
მზა პროდუქცია	1039980	0	0
სხვა	5910903	5372046	4218455
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	39340	50870	0
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
თვითღირებულების მოდელით	0	0	0
გადაფასების მოდელით	0	0	0
გუდვილი	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	579718	500761	440520
ძირითადი საშუალებები	674150	2528236	1636273
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	1816906	0	0
სულ აქტივები	10223442	8675790	6386264
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	5085479	4985242	4130464
ანარიცხები	0	0	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	56181	1615	2290
საგადასახადო ვალდებულებები	0	0	0
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	335220	141822	102537
სულ ვალდებულებები	5476880	5128679	4235291
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	0	0	0
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	4746562	3547111	2150973

გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	4746562	3547111	2150973
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	10223442	8675790	6386264
სულ მოკლევადიანი აქტივები	39340	50870	440520
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	335220	141822	102537
კაპიტალიზირებული განვითარების დანახარჯები	0	0	0

დირექტორი



ირაკლი ლაცაბიძე

საქმიანობის შედეგები

საქმიანობის შედეგები	31/12/2024	31/12/2023
ნეტო ამონაგები	1208825	2096865
საქონლის გაყიდვიდან	1208825	1652363
მომსახურების გაწევიდან	0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	0	444502
სხვა	0	0
გაყიდვების თვითღირებულება	-633750	0
საწყისი მარაგები	0	0
მარაგების შესყიდვა	0	0
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	575075	2096865
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	11525	5750
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-396564	-651200
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-38996	-39285
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-93748	-343919
სულ საოპერაციო ხარჯები	-517783	-1028654
საოპერაციო მოგება	57292	1068211
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0

სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	2531	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	59823	1068211
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	327927
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	59823	1396138
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	59823	1396138
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	3547111	2150973
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალის გაზრდა')	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	1139628	0
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	4746562	3547111
კვლევისა და განვითარების ხარჯები	0	0

დირექტორი



ირაკლი ლაცაბიძე

ფულადი სახსრების მოძრაობა

ფულადი სახსრების მოძრაობა	31/12/2024	31/12/2023
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	-1379083	-2496410
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	0	0
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	1370019	2493010
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	-9064	-3400
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	0	0
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	20279	23679
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	11215	20279

დირექტორი



ირაკლი ლაცაბიძე

საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	სააქციო საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი	სხვა სრული სემოსავალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი 01.01.2024 წლისათვის		0		0
საადრიცხო პოლიტიკის შეცვლით გამოწვეული კორექტირებები				
შეცდომით გასწორებით გამოწვეული კორექტირებები				
კორექტირების შედეგად გადაანგარიშებული ნაშთები				
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება ან ზარალი		3547111		3547111
ძირ.საშ. და არამატ. აქტ. გადაფასებიდან შემოსულობები ან ზარალი				
ფინანსური აქტივების შემოსულობები ან ზარალი				
სხვა ცვლილებები სრულ შემოსავალში				
საანგარიშგებო პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი	0	3547111	0	3547111
მესაკუთრების შენატანები კაპიტალში				
საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტების გამოსყიდვა მესაკუთრებისგან				
გაუნაწილებელი დივიდენდი				
სულ მესაკუთრებთან განხორციელებული ოპერაციები				
ნაშთი 01.01.2024 წლისათვის		3547111		3547111
საადრიცხო პოლიტიკის შეცვლით გამოწვეული კორექტირებები				
შეცდომით გასწორებით გამოწვეული კორექტირებები				
კორექტირების შედეგად გადაანგარიშებული ნაშთები				
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება ან ზარალი		1199451		1199451
ძირ.საშ. და არამატ. აქტ. გადაფასებიდან შემოსულობები ან ზარალი				
ფინანსური აქტივების შემოსულობები ან ზარალი				
სხვა ცვლილებები სრულ შემოსავალში				
საანგარიშგებო პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი		1199451	0	1199451
მესაკუთრების შენატანი კაპიტალში				
საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტების გამოსყიდვა მესაკუთრებისგან				
გაუნაწილებელი დივიდენდი				0
სულ მესაკუთრებთან განხორციელებული ოპერაციები		4746562		
ნაშთი 01.01.2025 წლისათვის		0		0

დირექტორი: _____

ირაკლი ლაცაბიძე

