

შპს „ანთა დეველოპმენტი 248381709“

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება

2024 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
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

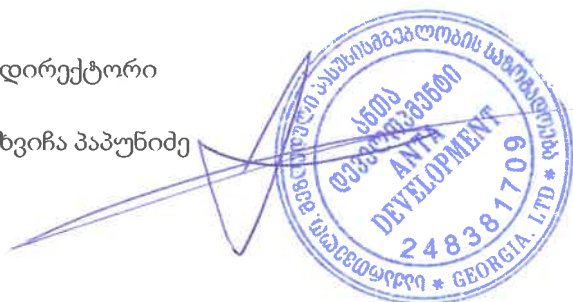
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	31.12.2024	31.12.2023
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
ძირითადი საშუალებები	33 921 480.00	26 290 216.00
არამატერიალური აქტივები		
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრ.	7 959 854.00	6 859 685.00
სხვა გრძ. აქტივები	-----	-----
მიმდინარე აქტივები		
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15 480 205.00	137 922.00
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	267 969.00	246 147.00
მიმდინარე სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	6 601 147.00	7 608 330.00
გადახდილი ავანსები და სესხებად გაცემული ფულ.სახსრები	188 012.00	175 900.00
სხვა მიმდინარე აქტივები	775 343.00	635 128.00
სულ აქტივები	65 194 010.00	41 953 328.00
საკუთარი კაპიტალი		
საწესდებო კაპიტალი	6 602 564.00	8 386 017.00
გაუნაწილებელი მოგება/ (ზარალი)	13 815 146.00	12 774 271.00
სულ საკუთარი კაპიტალი	20 417 710.00	21 160 288.00
ვალდებულებები		
სესხები	43 884 415.00	19 770 883.00
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	343 306.00	288 767.00
საგადასახადო ვალდებულებები	128 372.00	77 583.00
სხვა ვალდებულებები (ზინის მყიდველებისაგან მიღებული თანხები ავანსად წინარე ხელშეკრულებით)	420 207.00	655 807.00
სულ ვალდებულებები	44 776 300.00	20 793 040.00
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	65 194 010.00	41 953 328.00

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 2 სექტემბერს

დირექტორი

ხვიჩა პაპუნძე



მთავარი ბუღალტერი

მარიამ ბერიძე

შპს ანტა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

	2024	2023
ამონაგები	6 761 782.00	7 303 986.00
გაყიდვების თვითღირებულება	(1 007 183.00)	(1 644 666.00)
საერთო მოგება	5 754 599.00	5 659 320.00
სხვა შემოსავლები	40 741.00	146 476.00
საპროცენტო შემოსავალი	0.00	592 438.00
იჯარის ხარჯი	(69 110.00)	(16 585.00)
საპროცენტო ხარჯი	(2 467 954.00)	(1 681 592.00)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1 494 022.00)	(954 481.00)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(912 931.00)	(711 041.00)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(4 903 276.00)	(2 624 785.00)
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:		
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო		
ოპერაციებიდან:	192 690.00	(1 011 341.00)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	(3138)	0.00
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	1 040 875.00	2 023 194.00

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 2 სექტემბერს

დირექტორი

ხვიჩა პაპუნძე



მთავარი ბუღალტერი

მარიამ ბერიძე

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ (ზარალი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	8 386 017.00	12 774 271.00	21 160 288.00
კაპიტალის ზრდა/ შემცირება	(1 783 453.0)	-	(1 783 453.00)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	---	1 040 875.00	1 040 875.00
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბერს	6 602 563.95	13 815 146.00	20 417 710.00

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 2 სექტემბერს

დირექტორი

ხვიჩა პაპუნძე

მთავარი ბუღალტერი

მარიამ ბერიძე



შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ეკუთვნის რეზო გორგოშაძეს 61006018278

2024 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 2024 წლის 31 დეკემბერს	2.8068	2.9306
გაცვლითი კურსი 2023 წლის 31 დეკემბერს	2.6894	2.9753

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 დაირიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადაა 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 გამიზნული 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 წარმომდგარ ფულად ნაკადებზე იწურება, ან ეს უფლება ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცემა 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 2024 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.

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

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 შემოდინება 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.

	31.12.2024	01.01.2024
ნაღდი ფული სალაროში	0.00	0.00
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	5 114.00	137 765.00
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	15 475 091.00	157.00
სულ	15 480 205.00	137 922.00

4 მიმდინარე სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

	31.12.2024	01.01.2024
საქონელი	6 578 422	7 585 605.00
ნედლეული და მარაგები	22 725.00	22 725.00
სულ	6 601 147.00	7 608 330.00

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(*ქართულ ლარში*)

5 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების ჯამური ნარჩენილი საბალანსო ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენს 33 921 480.00 ლარს

მ. შ

1. მიწის ნაკვეთები -----21 748 405.00ლარი

2. შენობები --- 10 408 637.00 ლარი

3. ავეჯი და სხვა ინვენტარი ---20 818.00 ლარი

4. სხვა (რემონტი და სხვა) ----- 1 743 620.00 ლარი

ჯამი ----33 921 480 ლარი

შპს ანთა დეველოპმენტი 248381709

სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ქართულ ლარში)

6 კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2024 წლის 1 იანვრისთვის შეადგენდა 8 386 017.00ლარს
2024 წლის განმავლობაში საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 1 783 453.00 ლარით და 31.12.2024
მდგომარეობით შეადგენს 6 602 564.00 ლარს .

2024 წლის განმავლობაში კომპანიის მოგებამ შეადგინა 1 040 875 ლარი

7 სესხები

	2024	2023
მოკლევადიანი სესხები	31 094 680.00	4 825 000.00
გრძელვადიანი სესხები	12 789 735.00	14 945 883.00
სულ	43 884 415.00	19 770 883.00

8 საერთო მოგება

	2024
შემოსავალი ბინების გაყიდვიდან საბოლოო	1 737 125.00
შემოსავალი ბინების წინარე რეალიზაციიდან -სხვა	280 053.00
იჯარიდან და სხვა მომსახურებიდან	4 744 604.00
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	40 741.00
საკუროსო შემოსავლები	192 690
სულ შემოსავალი	6 995 213.00

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება (1 007 183.00)

9 საერთო ადმინისტრაციული და სხვა ხარჯები

	2024
სესხის პროცენტის ხარჯები	2 467 954.00
ქონების გადასახადი	111 618.00
მიწის გადასახადი	42 592.00
ბანკის მომსახურება	763.00
იჯარის ხარჯი	69 111.00
არასაოპერაციო ზარალი	3138
ცვეთა და ამორტიზაცია	912 931.00
კომუნალური ხარჯი--შუქი, წყალი, ბუნ. აირი	861 508.00
დაცვის ხარჯი	2 034.00
სხვა საერთო ხარჯი	475 506.00
სულ	(4 947 155.00)

10 მოვლენები საანგარიშო პერიოდის შემდეგ

მნიშვნელოვანი მოვლენა საანგარიშო პერიოდის შემდგომ არ მომხდარა.