

შპს “ისანი ბილდინგ“-ს

საწყისი ფინანსური ანგარიშგება და განმარტებები

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

ასარჩევი

საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3-4
საწყისი სრული შემოსავლისა და კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	5-6
საწყისი ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	6
საწყისი ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7-11

საწყისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022-2024 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	31-12-24	31-12-23	31-12-22
აქტვები				
ფულ და ფულს ეკვივალენტები	5	161,986	305,282	415,913
სავაჭრომოთხოვნები		161,992	786,318	1,374,983
გადახდო ავანსები	6	2,881	161,232	32,713
მარგები		2,339,036	812,214	2,029,169
მზ პროექტია		2,166,610	740,635	1,825,862
სხვა		172,427	71,579	203,307
საინვესტიციოქონება		-	-	-
სხვა მიმდნარე აქტვები	7	38,119	34,051	26,046
ბიოლოგიური აქტვები		-	-	-
თვითღირებულების მოფლოთ		-	-	-
გადაფსების მოფლოთ		-	-	-
გუფილო		-	-	-
სხვა არმატურიალორი აქტვები		541	541	541
ძირითად საშუალებები		144,276	149,293	143,307
ინვესტიციები შვილზბილომპანიებში		-	-	-
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილზროვ		-	-	-
ინსტრუმენტებში		-	-	-
სხვა გრძელვადანი აქტვები		-	-	-
სულაქტვები		2,848,830	2,248,931	4,022,671

ვალდებულებები

ფინანსური იჯარის ვალდებულება

- - -

სავაჭროვალდებულებები

170,988 783,042 1,377,935

ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები

- - -

ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ

860 860 860

საგადასახად ვალდებულებები

- - -

გამოფიქსირებულ შემოსავალ

- - -

მიმდინარე სასესხოვალდებულებები

- - -

გრძელადანი სასესხოვალდებულებები

- - -

მიღებული გრანტები

- - -

სხვა ვალდებულებები

1 1 1

სულ ვალდებულებები**171,848 783,903 1,378,796****საკუთარი კაპიტალი**სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში
'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში
'საპაიოკაპიტალი')

8 100 100 100

საემისიო შემოსავალი

- - -

გამოსყიდულ საკუთარი აქციები

- - -

გაუნაწილებელი მოგება / ზრდი

2,676,882 1,464,928 2,643,775

გადაფსების რეზერვი

- - -

სხვა რეზერვები

- - -

სულ საკუთარი კაპიტალი**2,676,982 1,465,028 2,643,875****სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები****2,848,830 2,248,931 4,022,671**

საწყისი სრული შემოსავლისა და კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

2023-2024 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	შენიშვნები	2024 წელს	2023 წელს
ნეტამონაგები		3,438,852	5,419,479
საქონლის გაყიდვიდან		3,438,852	5,419,479
მომსახურების გაწევიდან		-	-
სამშენებლოხელშეკრულებიდან		-	-
სხვა		-	-
რეალურ პროექტის თვითღირებულება		(882,420)	(3,619,877)
საწყისი მარგები		-	-
მარგების შესყიდვა		-	-
გადმუშავების დანახარები		-	-
საბოლოომარგები		-	-
საერთომოგება		2,556,433	1,799,601
სხვა შემოსავალ		-	-
დასაქმებულთა ანაზღაურება (-)		(174,506)	(140,286)
ცვეთა და ამორტიზაცია (-)		(6,307)	(6,236)
საპროცენტომომსავალ		-	-
საპროცენტოხარჯი (-)		-	-
ოჯროს ხარჯი (-)		-	-
აღმინისტრაციულ და სხვა საოპერაციოხარჯი (-)	3	(28,682)	(24,827)
სულსაოპერაციოხარჯები		(209,495)	(171,349)
საოპერაციომოგება		2,346,938	1,628,253
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:			
ფინანსური აქტივები (-)		-	-
მარგები (-)		-	-
სხვა არაფინანსური აქტივები (-)		-	-
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტოოპერაციებიდან		-	4,803
მიღებულ დივიდენდები		-	-
სხვა წმინდა არსაოპერაციომომსავალ/ (ხარჯი)		-	-
მოგება/(ზარალ) მოგების გადასახადს ხარჯმდებელ განგრძობით		2,346,938	1,633,056
ოპერაციებიდან			
მოგების გადასახად (-)	4	(145,933)	(414,861)
მოგება/(ზარალ)		2,201,005	1,218,195

სხვა სრულ შემოსავალ / (ზარდ):

ძირითად საშუალების (მათ შორის ბიოლოგიური აქტივის) გადფასების რეზერვი

- -

სხვა (მათ შორის წილ ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების ურავი ქონების გადფასების რეზერვი და დფენილგადსახდელანი პროგრამები)

- -

სხვა სრულ შემოსავალ / (ზარდ), სულ

- -

მიღანი სრულ შემოსავალ/ (ზარდ)

2,201,005 1,218,195

საკუთარი კაპიტლის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)

1,465,028 2,643,875

ახალ აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტლის გაზრდა', კოპერატორის შემთხვევაში 'საპაიოკაპიტლის გაზრდა')

- -

განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დფიენდ)

(826,952) (2,350,880)

სხვა ცვლლებები გაზნაწილებელმოგებაში

(162,100) (46,162)

კაპიტლის სხვა ცვლლებები

- -

საკუთარი კაპიტლი საანგარიშგებოპერიოდის ბოლოს

2,676,982 1,465,028

საწყისი ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022-2024 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
წმინდა ფულად სახსრები საოპერაციოსაქმიანობიდან	(148,755)	(106,948)	255,875
წმინდა ფულად სახსრები საინვესტიციოსაქმიანობიდან	5,459	(8,486)	(3,971)
წმინდა ფულად სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	-	-	-
წმინდა ზრდა (კლება) ფულა და ფულის ეკვივალენტებში	(143,296)	(115,434)	251,904
სავალუტოკურსის ეფექტი	-	4,803	470
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	305,282	415,913	163,538
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	161,986	305,282	415,913

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ისანი ბილდინგ“ (ს/ნ 401962747) (შემდგომში „კომპანია“) რეგისტრირებულია 2011 წლის 22 სექტემბერს. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ქ. თბილისის, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი, წერეთლის გამზ., №142 და საქმიანობის ძირითადი ადგილი არის საქართველო, ისანი-სამგორის რაიონი, ბ.გაბრიელ სალოსის გამზ N140. შპს „ისანი ბილდინგ“-ის მესაკუთრეები არიან: 1) თემურ კუჭუხიძე (პ/ნ 01010000254) - 50%; 2) თენგიზ კუჭუხიძე (პ/ნ 01014002184) – 50. კომპანიის დირექტორი არის თემურ კუჭუხიძე (პ/ნ 01010000254). კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად. იგი წარმოდგენილია საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში - ლარში.

ამონაგების აღიარება

ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან მაშინ აღიარდება, როდესაც მყიდველს საქონელი მიეწოდება და საკუთრების უფლება გადაეცემა. ამონაგების მისი შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით საქართველოს საგადასახადო კოდექსით (სკს) გათვალისწინებული რეალიზაციასთან დაკავშირებული გადასახადების გამოკლებით.

მოგების გადასახადი

სკს-ს მიხედვით საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება.

მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. იმ შემთხვევაში თუ დივიდენდები განაწილებულია 2008-2016 წლებში დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან, მაშინ მოგების გადასახადის ვალდებულება საწარმოს არ წარმოეშვება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის აქციონერებისთვის დივიდენდის

განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგვრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება და სხვა). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და გაცხადდება, როგორც სხვა გადასახადები მოგება-ზარალის ანგარიშგების სხვა არასაოპერაციო ხარჯებში.

აქტივებისა და ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლე და გრძელვადიანად

კომპანია აქტივებსა და ვალდებულებებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოადგენს მათი მოკლე და გრძელვადიანად კლასიფიკაციის საფუძველზე.

აქტივი მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ან გადაწყვეტილია მისი გაყიდვა ან მოხმარება ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ მოსალოდნელია მისი რეალიზება ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ აქტივი წარმოადგენს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, თუ არ არის შეზღუდული მისი გადაცვლა ან გამოყენება ვალდებულების დასაფარად მინიმუმ თორმეტი თვის განმავლობაში ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ.

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- ▶ მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- ▶ ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- ▶ დასაფარია ანგარიშგების პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- ▶ ანგარიშგების პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას კომპანია „გრძელვადიანის“ კატეგორიას მიაკუთვნებს.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალების შეფასება ხდება დაგროვილი ცვეთით შემცირებული თვითღირებულების თანხით.

ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შემდეგი წლიური განაკვეთები (პროცენტი):

ძირითადი საშუალებების დასახელება	სასარგებლო გამოყენების ვადა
მანქანა-დანადგარები	20%
ოფისის აღჭურვილობა და ინვენტარი	20%
არამატერიალური აქტივები	15%

თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ცვეთის ნორმა ან აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა მნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად.

იჯარა

იმის განსაზღვრა, შეთანხმება წარმოადგენს (ან შეიცავს) თუ არა იჯარას, ხდება იჯარის დასაწყისში, შეთანხმების არსიდან გამომდინარე. შეთანხმება წარმოადგენს ან მოიცავს იჯარას, თუ მისი შესრულება დამოკიდებულია გარკვეული აქტივის (ან აქტივების) გამოყენებაზე და შეთანხმება ასახავს აქტივის (ან აქტივების) გამოყენების უფლებას მაშინაც კი, თუ ეს აქტივი (ან აქტივები) მკაფიოდ არ არის მითითებული შეთანხმებაში.

კომპანია, როგორც მოიჯარე

აქტივის კლასიფიცირება ხდება იჯარის საწყისი თარიღით ფინანსურ ან საოპერაციო იჯარად.

იჯარა, რომელიც გადასცემს საკუთრებასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და სარგებელს კომპანიას, კლასიფიცირდება ფინანსურ იჯარად.

საოპერაციო იჯარა არის ისეთი ტიპის იჯარა, რომელიც არ შეიძლება ჩაითვალოს ფინანსურ იჯარად. საოპერაციო იჯარის გადასახდელების აღიარება ხდება საოპერაციო ხარჯად სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით.

კომპანია, როგორც მეიჯარე

იჯარას, რომლის დროსაც კომპანია არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება. საიჯარო ქირის აღიარება ხდება შემოსავლის სახით იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მისი მიღება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება ბანკში ფულის ნაშთისგან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

რეალიზაცია, ძირითადად, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გაანალიზდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებები, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ეს თანხები არ არის ამოღებადი. ამგვარი მტკიცებულების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადანაგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული საქართველოს ბანკის ეროვნული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში.

3. ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯები

	2024 წელ	2023 წელ
კომუნალური ხარჯი	7,160	6,453
ბანკის მომსახურების ხარჯი	1,894	1,777
საპენსიოშენატუნის ხარჯი	13,344	13,473
კომუნიკაციის ხარჯი	-	1,296
სამეურნეოხარჯი	5,728	1,467
დცვის მომსახურების ხარჯი	556	331
სხვადასხვა ხარჯი	-	32
	28,682	24,827

4. მოგების გადასახადი

2024 წლის საანგარიშო პერიოდში კომპანიის მიერ ბიუჯეტში გადასახდელმა მოგების გადასახადმა შეადგინა 145,932 ლარი, რაც იყო გაცემული დივიდენდის (826,951/0,85*0,15) კუთვნილ მოგების გადასახადი.

5. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	2024 წელს	2023 წელს	2022 წელს
ნაღდ ფული ეროვნულ ვალუტაში	3,561	15,182	10,785
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტბანკში	157,773	289,448	404,476
უცხოური ვალუტა რეზიდენტბანკში	652	652	652
	161,986	305,282	415,913

6. გადახდილი ავანსები

	2024 წელს	2023 წელს	2022 წელს
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	2,881	139,028	10,508
თანამშრომლებზე გადახდილი ავანსები	-	22,204	22,204
	2,881	161,232	32,713

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	2024 წელს	2023 წელს	2022 წელს
საგადასახად მოთხოვნები	38,119	34,051	26,046
	38,119	34,051	26,046

8. საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2024 წლის 01 იანვრისთვის შეადგენდა 100 ლარს და მას სრულად ფლობენ დამფუძნებლები.

9. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 30 სექტემბერს

შპს „ისანი ბილდინგ“-ს

დირექტორი: თემურ კუჭუხიძე /

5. ფული და ფულის ეკვივალენტები

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	3,561	15,182	10,785
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	157,773	289,448	404,476
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	652	652	652
	<u>161,986</u>	<u>305,282</u>	<u>415,913</u>

6. გადახდილი ავანსები

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	2,881	139,028	10,508
თანამშრომლებზე გადახდილი ავანსები	-	22,204	22,204
	<u>2,881</u>	<u>161,232</u>	<u>32,713</u>

7. სხვა მიმდინარე აქტივები

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
საგადასახადო მოთხოვნები	38,119	34,051	26,046
	<u>38,119</u>	<u>34,051</u>	<u>26,046</u>

8. საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2024 წლის 01 იანვრისთვის შეადგენდა 100 ლარს და მას სრულად ფლობენ დამფუძნებლები.

9. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 30 სექტემბერს

შპს „ისანი ბილდინგ“-ს

დირექტორი: თემურ კუჭუხიძე /

